

## **Actes et travaux relatifs aux sites à réaménager (Subvention)**

### **Section 1. Résumé**

Le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie accorde les subventions suivantes pour des actes et des travaux relatifs aux sites à réaménager :

- aux personnes morales de droit public : 60 % de la valeur d'acquisition du site et 80% de la 1<sup>ère</sup> tranche d'1.000.000 € et 50% pour le solde des actes et travaux;
- aux personnes physiques ou morales de droit privé : 5% maximum par an pendant 5 ans des intérêts d'un emprunt de maximum 500.000 € pour des actes et travaux;
- au partenariat public-privé : 1 € pour un investissement de 3 € pour des actes et travaux dont au moins 2 € sont consacrés au logement (aménagement ou réalisation).

### **Section 2. Subventions**

Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, les subventions suivantes sont accordées.

#### **1) Personne morale de droit public**

La subvention a pour objet l'acquisition du site ainsi que les actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation.

En ce qui concerne l'acquisition, la subvention couvre à concurrence de 60% la valeur du site limitée, sauf en cas d'expropriation judiciaire, à sa valeur vénale évaluée par le Comité d'acquisition d'immeubles, par le receveur de l'enregistrement, par un notaire, par un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts immobiliers ou par un architecte inscrit à l'Ordre des architectes.

En ce qui concerne les actes et travaux, la subvention est accordée à concurrence d'un maximum de 80% pour la 1<sup>ère</sup> tranche de 1.000.000 € et de 50% pour le solde. Elle couvre donc une partie des coûts mentionnés à la section 3.

#### **2) Personne physique ou personne morale de droit privé**

La subvention a pour objet la réalisation d'actes ou de travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction.

La subvention consiste en la prise en charge, à concurrence d'un maximum de 5% par an, pendant 5 ans, des intérêts d'un emprunt d'un montant maximum de 500.000 € contracté en vue de réaliser les actes et travaux.

Si l'emprunt est supérieur à 500.000 €, aucune subvention n'est accordée pour la partie dépassant cette somme.

Si l'emprunt est inférieur à 500.000 €, la subvention est réduite en proportion de la somme empruntée.

#### **3) Partenariat public-privé : personne physique ou morale de droit privé**

Lorsqu'une personne physique ou morale de droit privé projette de réaliser des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction, elle peut obtenir une subvention.

Le montant de la subvention doit respecter le principe de l'article D.V.19., 3<sup>o</sup> du Code du Développement territorial (CoDT); à savoir : la Région Wallonne accorde une subvention d'1 € à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé qui en conviennent et qui investissent 3 € dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers repris dans le périmètre d'un site à réaménager reconnu (définitivement), dont au minimum

2 € consistent en l'aménagement ou la réalisation de logements, en ce compris les actes et travaux de réaménagement de ce ou ces biens immobiliers.

Le montant maximum et le phasage de l'octroi de la subvention sont fixés par le Ministre ayant les Sites à réaménager dans ses attributions.

Cette subvention n'est pas taxable.

La liquidation des subventions relative aux actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation pour les personnes morales de droit public et personnes physiques ou morales de droit privé et de construction ou de reconstruction pour les personnes physiques ou morales de droit privé s'effectue selon les dispositions qui suivent:

1. si la subvention est inférieure ou égale à 1.000.000 € :
  - a) une 1<sup>ère</sup> tranche de 40% est liquidée sur base de l'ordre de commencer les travaux;
  - b) une 2<sup>ème</sup> tranche de 30% est liquidée sur la base d'états d'avancement approuvés justifiant de l'utilisation conforme de la 1<sup>ère</sup> tranche, dans le cadre du marché approuvé, et d'une déclaration de créance correspondante;
  - c) le solde réajusté est liquidé après accord de l'administration sur le décompte final, sur le procès-verbal de réception provisoire des travaux et après contrôle sur place. Ces documents sont présentés dans les 2 mois suivant la réception provisoire. A défaut du respect de ce délai, le Ministre ayant les Sites à réaménager dans ses compétences peut retirer au bénéficiaire le bénéfice du solde non encore liquidé de la subvention;
2. si la subvention dépasse 1.000.000 € :
  - a) une 1<sup>ère</sup> tranche de 20% peut être liquidée sur la base de l'ordre de commencer les travaux;
  - b) 3 tranches de 20% peuvent être liquidées sur la base d'états d'avancement approuvés justifiant de l'utilisation des tranches précédentes;
  - c) le solde selon la procédure visée au point 1. c).

Dans le cas de la subvention pour le partenariat public-privé, la demande de liquidation du solde est accompagnée d'un rapport émanant du demandeur et démontrant le respect de la règle de répartition des dépenses visée à l'article D.V.19., 3<sup>o</sup> du CoDT.

### **Section 3. Base éligible**

#### **\* Acquisition de site**

La subvention couvre les frais d'acquisition liés à la passation de l'acte authentique.  
En cas d'expropriation judiciaire, la subvention couvre l'ensemble des frais mis à charge de la personne morale de droit public cités explicitement dans le jugement à l'exception des frais d'inscription hypothécaire et des honoraires d'avocats.  
L'acquisition de biens appartenant à une personne de droit public n'est pas admise à la subvention.

#### **\* Actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation**

La subvention couvre, dans les limites des taux précisés à la section 2 1), le coût des actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation en ce compris la TVA lorsqu'elle est due et non récupérable, les révisions et les décomptes contractuels ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance et de coordination des actes et travaux.

#### **\* Partenariat public-privé**

Lorsqu'une personne physique ou morale de droit privé projette de réaliser les actes et travaux visés ci-dessous, elle peut obtenir une subvention pour réaliser les actes et travaux visés aux articles R.V.1-2. à R.V.1-4. du CoDT qui conduisent au réaménagement complet du

bien et sont achevés dans les 5 ans, à dater de la notification de l'octroi de la subvention, sauf lorsque le réaménagement est autorisé par phases.

Le coût des actes et travaux pris en compte pour le calcul de la subvention inclut la TVA lorsqu'elle est due et non récupérable, les révisions et les décomptes contractuels ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance et de coordination.

\* Les actes et travaux de réhabilitation, comprennent :

- 1° les mesures d'urgence qui se rapportent :
  - a. aux démolitions ordonnées par un arrêté du bourgmestre pour des raisons de sécurité publique;
  - b. à la suppression des dangers pour le voisinage liés au risque d'instabilité de constructions, d'éléments constructifs ou d'équipements;
  - c. à la limitation des risques d'accident pour les personnes pénétrant sur le bien liés aux terrains, constructions, éléments constructifs ou équipements dangereux;
  - d. à la limitation d'accès illicite, aux véhicules ou aux personnes, des terrains ou constructions propices au squattage, à la petite délinquance, aux activités illicites, aux versages clandestins ou à la constitution de dépotoirs, en fonction de la configuration des lieux;
  - e. aux mesures conservatoires des constructions, éléments constructifs ou équipements à maintenir menacés de dégradation du fait de l'homme (vandalisme, démolitions sauvages, vols) ou du fait des conditions climatiques (les travaux de sauvegarde, le bâchage des toitures, l'obturation des baies, la canalisation des descentes d'eau défectueuses ou la suppression de la végétation parasite);
- 2° la collecte, l'élimination et le traitement des produits, matériaux, matériels, décombres et déchets abandonnés ou provenant des opérations : la vidange des caves, citernes, canalisations, le curage des fosses, mares et bassins; le traitement des effluents; l'élimination et le traitement des déchets en application du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets;
- 3° la démolition des constructions et équipements, en ce compris les structures enterrées et selon les dispositions qui suivent : le défoncement des structures enterrées creuses, caves, canalisations, galeries et citernes, quelle que soit leur profondeur, la démolition des structures enterrées pleines, fondations, massifs et dalles de sol jusqu'à une profondeur d'1 mètre sous le niveau fini ou sur une profondeur supérieure là où ils font obstacle à la reconstruction ainsi que le report sur plan de repérage des structures enterrées maintenues, à l'exception des fondations réutilisables, moyennant production d'un plan technique à l'appui;
- 4° le débroussaillage et le nettoyage des terrains;
- 5° les terrassements et nivellements, en ce compris les évacuations, les apports et la stabilisation des terrains;
- 6° l'engazonnement, les plantations et le boisement;
- 7° la réparation des ouvrages de drainage, de collecte et de reprise des eaux pluviales, destinés à l'usage exclusif du site;
- 8° les réparations, les protections et les stabilisations des terrains, constructions et équipements dégagés lors des démolitions ou résultant de servitudes grevant le bien immobilier;
- 9° la réparation, le remplacement ou l'établissement des clôtures, murs d'enceinte, portes et portails;

10° sans préjudice du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : l'assainissement du sol;

11° les démontages partiels et le nettoyage dans les constructions à maintenir;

12° les études relatives aux actes et travaux visés ci-dessus.

- \* Les actes et travaux de rénovation concernent les immeubles existants, maintenus sur place et dont le gabarit est respecté, et comprennent le traitement antifongique, le démontage, le nettoyage, la remise en état ou le remplacement des éléments de structure et des murs extérieurs, en ce compris la protection par bardage ou hydrofugation et leur isolation ainsi que les menuiseries extérieures, les charpentes, la couverture et l'isolation des toitures, les panneaux solaires lorsqu'ils font partie intégrante de la couverture, les cheminées, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages permettant leur évacuation ainsi que les études y relatives.
- \* Les actes et travaux de construction ou de reconstruction sont les actes et travaux de gros-œuvre fermé et les études y relatives.

#### **Section 4. Conditions d'octroi**

- \* Cette subvention peut être cumulée avec d'autres interventions financières moyennant le respect de certaines conditions.
- \* Les sites à réaménager doivent être situés en région wallonne.
- \* Peuvent obtenir une subvention :
  - toute personne morale de droit public autre que la Région Wallonne ou que toute société anonyme dont la Région Wallonne est le seul actionnaire;
  - toute personne physique ou toute personne morale de droit privé, propriétaire d'un bien immobilier ou titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier;
  - partenariat public-privé : toute personne physique ou morale de droit privé qui, soit est propriétaire d'un bien immobilier ou titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier inclus dans son site à réaménager ou constituant un site à réaménager, soit a conclu avec ledit propriétaire ou titulaire, une convention ayant pour objet le réaménagement du site.
- \* Dans le cadre du partenariat public-privé, pour bénéficier de la subvention, le demandeur doit conserver l'affectation de logement pendant 15 ans à dater de la réception provisoire des travaux. Cette obligation est imposée au titre de servitude conventionnelle grevant le bien et doit figurer dans tout acte de cession ou de constitution ultérieure d'un droit réel sur tout ou partie du bien immobilier jusqu'à l'échéance de l'obligation.
- \* Pour les personnes physiques ou morales de droit privé, les actes et travaux dans les sites doivent être terminés dans les 5 ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention. Pour le partenariat public-privé, la subvention est octroyée si les actes et travaux proposés conduisent au réaménagement complet du bien et s'ils sont achevés dans les 5 ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention, sauf lorsque le réaménagement est autorisé par phases.

#### **Section 5. Procédure de demande**

Préalablement à l'introduction d'une demande de subvention, une demande de reconnaissance du site doit être adressée au SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie et comporter les documents définis par les articles D.V.2., §2 et R.V.2-2. du CoDT. Ce n'est que lorsque le site est reconnu (définitivement) en qualité de site à réaménager (article D.V.2., §7 du CoDT) et que la subvention ait été octroyée que les travaux peuvent commencer.

### 1) Personne morale de droit public

Suite à la demande introduite, un arrêté de subvention est octroyé. Cet arrêté est accompagné d'une convention, conclue entre la Région Wallonne et la personne morale de droit public, qui détermine les engagements réciproques des parties.

### 2) Personne physique ou personne morale de droit privé

Suite à la demande introduite, un arrêté de subvention est octroyé. Cet arrêté est accompagné d'une convention, conclue entre la Région Wallonne et la personne physique ou la personne morale de droit privé, qui détermine les engagements réciproques des parties. Cette convention fixe les modalités de réalisation des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction, prescrites à peine de retrait de la subvention, notamment les conditions et les délais.

### 3) Partenariat public-privé

Pour être considérée comme complète, la demande est datée et signée et contient, au moins :

- l'avant-projet des actes et travaux;
- l'estimation détaillée du coût des actes et travaux, en ce compris, le cas échéant, les travaux de décontamination;
- la répartition des actes et travaux visés aux articles R.V.1-2. à R.V.1-4. du CoDT;
- un rapport qui démontre le respect de la règle de répartition des dépenses visées à l'article D.V.19., 3° du CoDT;
- la programmation et le calendrier des actes et travaux;
- le certificat du receveur de l'enregistrement qui établit le droit réel dont est titulaire sur le bien immobilier la personne de droit privé, dans le cas où une modification est intervenue depuis la notification de l'arrêté visé à l'article D.V.2., §1<sup>er</sup> du CoDT.

Suite à la demande introduite, un arrêté de subvention est octroyé. Cet arrêté est accompagné d'une convention, conclue entre la Région Wallonne et le demandeur, qui détermine les engagements réciproques des parties.

Le demandeur ne peut entreprendre des actes et travaux avant la notification de la subvention. A défaut, le coût des actes et travaux exécutés avant la notification ne pourra pas être comptabilisé pour démontrer le respect de la règle de répartition des dépenses visées à l'article D.V.19., 3° du CoDT.

## **Section 6. Contacts**

SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie  
Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme  
Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 JAMBES  
Tél. : 081/33.22.90  
Fax : 081/33.24.13  
E-mail : [michel.dachouffe@spw.wallonie.be](mailto:michel.dachouffe@spw.wallonie.be)  
<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

## **Section 7. Formulaire**

Il n'y a pas de formulaire spécifique.

## **Section 8. Références légales**

- Articles D.V.1. à D.V.6. et D.V.17. à D.V.20. du Code du Développement territorial (base décrétable);
- Articles D.IV.11. et D.IV.22 du Code du Développement territorial (permis d'urbanisme pour les SAR reconnus au sens de l'article D.V.2., §7 du CoDT).
- Articles R.V.1-1. à R.V.4-1. et R.V.19-1. à R.V.19-12. du Code du Développement territorial (arrêté d'application : arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du Développement territorial (M.B. 03.04.2017)).

## **Section 9. Réglementation européenne**

Néant.