

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du ... portant sur l'accompagnement et le soutien financier apportés aux opérations de développement urbain

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, l'article 20 ;

Vu le Code du Développement territorial, les articles D.V.13, modifié en dernier lieu par le décret du 19 décembre 2019 et D.V.14, modifié par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, l'article L. 1123-27/1, §5, inséré par le décret du 19 juillet 2018 ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des finances, donné le 11 juillet 2022 ;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le... ;

Vu l'avis de l'Union des Villes et communes de Wallonie, donné le... ;

Vu l'avis du Pôle Aménagement du territoire du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 28 octobre 2022 ;

Vu le rapport du ... (date) établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis du Conseil d'État donné le (date), en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions ;

Après délibération,

ARRETE :

Chapitre 1^{er}. Des dispositions générales

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

- 1° le ministre : le Ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions ;
- 2° l'administration : la direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie ;
- 3° le code : le Code du Développement Territorial ;
- 4° la CCATM : la commission visée à l'article D.I.7 du code ;
- 5° le Pôle : le pôle « Aménagement du territoire » du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie ;

6° la commune à caractère urbain : commune de langue française dont la population, arrêtée sur base des données rendues disponibles par le Service Public Fédéral « Economie », s'établit entre douze mille habitants et cinquante mille habitants ;

7° la perspective de développement urbain : l'outil stratégique et opérationnel de gouvernance interne visé à l'article L.1123-27/1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, tel qu'inséré par décret du 19 juillet 2018 ;

8° l'opération de développement urbain : opération de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine, telles que prévues aux articles D.V.13 ou D.V.14 du Code ;

9° le quartier prioritaire : le périmètre intracommunal en fonction des services de base à la population et accessible en moyen de transport durable qui nécessite une intervention prioritaire au regard des ambitions transversales de la commune ainsi que du contexte économique, environnemental, urbanistique ou social de celle-ci ;

10° le Guichet des pouvoirs locaux : l'outil informatique permettant aux communes de transmettre électroniquement leurs formulaires et pièces justificatives.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, 6°, une commune de moins de douze mille habitants peut être considérée comme disposant d'un caractère urbain à la condition que celui-ci soit dûment démontré sur base des critères suivants :

1° la densité de population supérieure à la moyenne régionale ;

2° la concentration en logements ;

3° la concentration en services de base à la population.

Art. 2. §1^{er}. Lorsque la commune à caractère urbain souhaite bénéficier d'un soutien financier à l'opération de développement urbain qu'elle envisage pour atteindre les objectifs prévus aux articles D.V.13 ou D.V.14 du code, celle-ci dispose préalablement d'un projet de perspective de développement urbain répondant aux conditions suivantes :

1° elle développe une vision stratégique sur le déploiement d'un ou de plusieurs quartiers considérés comme prioritaires sur le territoire communal ;

2° être adopté par le conseil communal, après concertation avec la CCATM ou, à défaut, la commission locale de développement urbain.

§2. Dans le cadre de l'exécution du présent arrêté, la perspective de développement urbain peut faire l'objet d'une révision, totale ou partielle, tous les trois ans.

Les dispositions réglant l'élaboration de la perspective de développement urbain sont applicables à sa révision. Si la révision est partielle, le dossier de révision comporte uniquement les éléments en lien avec la révision projetée.

§3. Le ministre approuve la désignation par le conseil communal de la commission locale de développement urbain, sa composition et son règlement d'ordre intérieur.

Art. 3. Dans le cadre de l'exécution du présent arrêté, un dossier comprenant un projet de perspective de développement urbain est introduit via le Guichet des pouvoirs locaux. Ce dossier contient :

- 1° une analyse contextuelle établie par quartier prioritaire, réalisée au regard de la stratégie territoriale de la commune ;
- 2° une identification des principaux enjeux territoriaux, des perspectives et des besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, de mobilité et de logements ainsi que des potentialités et des contraintes de ce ou ces territoires ;
- 3° une déclinaison des objectifs communaux de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme à l'échelle du ou des quartiers prioritaires ;
- 4° une identification, par cartographie, de la structure bâtie du ou des quartiers prioritaires, en y précisant les options de développement, compte tenu de la structure territoriale de la commune ;
- 5° des informations concernant l'estimation du coût global et du financement de l'opération de développement urbain ;
- 6° le cas échéant, les liens avec un schéma de développement communal ou pluricommunal déjà validé ou en cours d'élaboration ou avec les communes limitrophes.

Art. 4. §1^{er}. L'administration accuse réception, via le Guichet des pouvoirs locaux, du dossier complet relatif au projet de perspective de développement urbain dans les quinze jours de la réception du dossier visé à l'article 3.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, l'administration renvoie à la commune la liste exhaustive des pièces manquantes dans un délai de quinze jours.

Dans un délai de quinze jours après réception d'un dossier complet, l'administration transmet celui-ci pour avis au Pôle, lequel remet son avis dans les quarante-cinq jours au ministre. A défaut de la remise de l'avis dans ce délai, l'avis est considéré comme favorable.

§2. Le ministre approuve la perspective de développement urbain y compris la justification, l'analyse et le projet par quartier prioritaire et l'estimation budgétaire globale y afférent dans les soixante jours de la réception de l'avis du Pôle.

§3. Les délais prévus aux paragraphes 1^{er} et 2 sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 août.

Art. 5. §1^{er}. La commune dont le projet de développement urbain est approuvé par le ministre, en application de l'article 4, §2, élabore un programme d'actions triennal opérationnel, en concertation avec les représentants des habitants du ou des quartiers concernés dans le cadre de la commission locale de développement urbain.

§2. Le conseil communal désigne les membres de la commission de développement urbain ainsi que les représentants des habitants du quartier où s'inscrit le périmètre de l'opération.

Le ministre approuve la composition de la commission locale de développement urbain, la désignation de ses membres et son règlement d'ordre intérieur.

La commission locale de développement urbain est composée conformément au décret du 27 mars 2014 visant à promouvoir une représentation équilibrée des hommes et des femmes dans les organes consultatifs.

Art. 6. Le programme d'actions triennal opérationnel :

- 1° est adopté par le conseil communal, après concertation avec les représentants des habitants du ou des quartiers concernés dans le cadre de la commission locale de développement urbain ;
- 2° rencontre les objectifs communaux de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme à l'échelle du ou des quartiers prioritaires ;
- 3° se situe au sein du ou des quartiers prioritaires identifiés dans le projet de développement urbain approuvé préalablement ;
- 4° porte principalement sur des dépenses d'investissement éligibles au regard des objectifs poursuivis en vertu des articles D.V.13 et D.V.14 du Code, et en démontrant les effets levier ;
- 5° réserve au maximum une part de cinq pour cent pour couvrir des dépenses de fonctionnement, en ce compris les dépenses de personnel.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, 3°, la commune à caractère urbain peut introduire dans son programme d'actions triennal opérationnel une action à mener hors d'un quartier prioritaire aux conditions suivantes :

- 1° l'action a un impact permettant de contribuer à la réalisation d'un ou plusieurs objectifs communaux en faveur d'un quartier prioritaire ;
- 2° le financement de l'action ne peut pas dépasser vingt pour cent de la subvention globale prévue pour le programme d'actions triennal opérationnel.

Art. 7. La commune à caractère urbain introduit, via le Guichet des Pouvoirs locaux, son programme d'actions triennal opérationnel, qui contient :

- 1° la délibération du conseil communal ;
- 2° la liste des actions à mener pendant une période d'au moins trois ans et visant à atteindre les objectifs prévus aux articles D.V.13 ou D.V.14 du Code, chacune étayée par des données objectives et reprenant :
 - a) un descriptif de l'état des lieux et des travaux à réaliser, avec planning ou indication de l'échéance de réalisation et démontrant la cohérence avec la perspective de développement urbain approuvée préalablement ;
 - b) un plan de localisation ;
 - c) des photos des lieux ;
 - d) une estimation des coûts ;
 - e) une définition des aménagements envisagés avec, le cas échéant, l'affectation des locaux et une esquisse ;

- f) si l'action est proposée en exécution de l'article D.V.13 du Code, la convention passée entre la commune et la personne de droit privé.

Le ministre peut arrêter les modalités d'établissement de la convention visée à l'alinéa 1^{er}, 2°, f).

Art. 8. La commune transmet le programme d'action triennal opérationnel à l'administration dans les cent quatre-vingts jours de l'adoption du projet de développement urbain par le ministre ou quarante-cinq jours avant la fin du programme d'actions triennal opérationnel précédent approuvé par le ministre.

Art. 9. §1^{er}. Le programme d'actions triennal opérationnel est approuvé par le ministre sur la base d'un rapport d'analyse de l'administration, transmis dans les trente jours de la réception du programme d'actions complet.

§2. La décision ministérielle d'approbation totale, partielle ou de refus du programme d'actions triennal opérationnel prend en considération la cohérence avec le projet de développement urbain préalablement approuvé et la valeur technique, sociale, économique et environnementale de chacune des actions proposées.

§3. Le ministre statue dans les trente jours de la réception du rapport d'analyse de l'administration du programme d'actions triennal opérationnel. Il peut proroger ce délai une seule fois d'une durée maximale de quinze jours.

Lorsque le ministre approuve partiellement le programme d'actions triennal opérationnel qui lui est soumis, la commune est invitée à lui soumettre un programme rectifié dans les trente jours de la notification de la décision ministérielle.

Lorsque le ministre approuve, en tout ou partie, le programme d'actions triennal opérationnel, il arrête le montant de la subvention sur base des actions retenues.

Art. 10. Lorsque le programme d'actions triennal opérationnel est refusé, la commune à caractère urbain peut introduire une seule fois un nouveau programme d'actions dans les trois années qui suivent la décision de refus.

Art. 11. Dans les trente mois qui suivent l'approbation du programme d'actions triennal opérationnel, la commune à caractère urbain peut introduire auprès de l'administration une demande de modification de celui-ci.

Les dispositions relatives à l'élaboration du programme d'actions triennal opérationnel sont applicables à sa modification.

Chapitre 2. Du mécanisme de financement et de la liquidation des subventions

Art. 12. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles, la commune à caractère urbain dont l'opération de développement urbain ainsi que le programme d'actions triennal opérationnel y afférent sont approuvés préalablement peut bénéficier d'une subvention régionale.

Le montant global de cette subvention est arrêté pour une période de trois ans sur la base du programme d'actions triennal opérationnel. Est couvert par la subvention, toute action ayant fait l'objet d'une attribution de marché, d'une acquisition de biens immobiliers ou d'une dépense de fonctionnement pendant les trente-six mois qui suivent l'approbation du programme d'actions triennal opérationnel.

Le montant global de la subvention régionale ne peut pas excéder six millions d'euros par programme d'actions triennal opérationnel.

Art. 13. La liquidation des subventions octroyées en développement urbain s'effectue automatiquement, par tranche, conformément au tableau suivant :

Années	Part de l'enveloppe
N	1/6 de l'enveloppe
N+1	1/6 de l'enveloppe
N+2	1/6 de l'enveloppe
N+3	1/6 de l'enveloppe
N+4	1/6 de l'enveloppe
N+5	1/6 de l'enveloppe

L'année N est l'année de l'approbation du programme d'actions triennal opérationnel.

Chapitre 3. Eligibilité des dépenses et taux de subvention

Art. 14. Pour l'application des articles D.V.13 et D.V.14 du code, l'on entend par :

1° « équipement urbain à usage collectif » :

- a) les places ;
- b) les espaces publics ouverts et sécurisés, affectés à des fins de loisirs ;
- c) la création et rénovation d'infrastructures adaptées aux modes de mobilité active, dont les trottoirs et pistes cyclables, les espaces intermodaux, ainsi que les espaces de jonction réservés aux circulations lentes ;
- d) les parkings de surface intégrés à l'espace public ;
- e) la signalisation publique, l'égouttage et les impétrants ;
- f) l'éclairage public, le mobilier urbain et les éléments d'art urbain ;
- g) les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de parking public ;
- h) les équipements d'énergies renouvelables ;

2° « espaces verts » : les squares, les parcs, les espaces de biodiversité et les jardins accessibles au public qui participent à l'infrastructure verte ;

3° « espaces de convivialité » : les places, les espaces de jeux et les espaces publics ouverts et résilients, affectés à des fins de rencontre et de loisirs réservés aux modes de déplacement actifs ;

4° « infrastructure de proximité » : bâtiment mis, en tout ou partie, à la disposition de la population du quartier prioritaire de manière à favoriser, au niveau local, la cohésion sociale et la vie collective.

Art. 15. Pour toute opération de développement urbain, les dépenses éligibles sont :

- 1° les dépenses d'investissement qui font l'objet d'une attribution de marché ;
- 2° les dépenses d'investissement relatives à l'acquisition de biens immobiliers qui font l'objet d'un acte authentique ou d'un jugement tenant lieu d'acte authentique de vente ;
- 3° les dépenses de fonctionnement, en ce compris le cas échéant de personnel.

Lorsqu'une des actions est prévue en exécution de l'article D.V. 14 du code, les dépenses d'investissement portent sur :

- 1° la réhabilitation ou à la construction de logements, de garages intégrés aux logements à raison d'un emplacement par logement maximum ;
- 2° la création ou à l'amélioration des équipements collectifs, d'espaces verts, d'une infrastructure de proximité ainsi que des surfaces des immeubles destinées aux activités de commerces et de services, dont la surface commerciale est inférieure à deux cent cinquante mètres carrés et dont les étages sont destinés exclusivement au logement.

Art. 16. §1^{er}. Le taux d'intervention régional pour les travaux et acquisitions de biens immobiliers relevant de l'application de l'article D.V.13 du code est de cent pour cent.

§2. Le taux d'intervention régional pour les travaux et acquisitions de biens immobiliers relevant de l'application de l'article D.V. 14 du code est de quatre-vingts pour cent.

Plusieurs intervenants peuvent participer au financement de chaque projet, pour autant que la part communale dans le budget total ne soit pas inférieure à vingt pour cent.

§3. Pour les marchés de travaux, un montant supplémentaire forfaitaire de cinq pour cent du montant des travaux est ajouté pour couvrir les frais d'étude lorsque la commune recourt à l'intervention d'un auteur de projet externe.

Lorsque la commune est son propre auteur de projet, les frais d'études fixés forfaitairement à trois pour cent du montant des travaux subsidiés sont pris en considération pour l'octroi de la subvention.

Chapitre 4. Du suivi et du contrôle des opérations de développement urbain

Art. 17. §1^{er}. La commune bénéficiaire de subventions désigne un conseiller en développement urbain en vue de garantir le suivi de la mise en œuvre de l'opération de développement urbain.

Ce conseiller en développement urbain suit les formations annuelles qui lui sont spécifiquement destinées.

§2. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles, à condition que ce conseiller ne soit pas rémunéré par les frais de fonctionnement, tels que prévus à l'article 6, 5°, le ministre peut

octroyer à la commune qui le demande auprès de l'administration une subvention annuelle récurrente de vingt-cinq mille euros, calculée sur base d'un temps plein, pour assurer, pendant la durée de l'opération de développement urbain, la fonction de conseiller en développement urbain et mener la mission d'assistance nécessaire à la commune en vue de coordonner les actions menées dans le cadre de ladite opération.

La subvention est liquidée annuellement, sur base d'un rapport transmis par la commune et au prorata du temps de travail effectivement accompli par le conseiller dans le cadre exclusif de l'opération de développement urbain.

Les procès-verbaux de toutes les réunions de la commission de développement urbain ainsi que des comités de suivi auxquels le conseiller devra assister sont joints au rapport.

Art. 18. §1^{er}. Un comité de suivi de la mise en œuvre du plan d'actions triennal opérationnel est institué. Ce comité de suivi est composé comme suit :

- 1° un représentant du ministre, qui le préside ;
- 2° deux représentants de la commune, dont le conseiller en développement urbain ;
- 3° un représentant de l'administration, qui assure le secrétariat ;
- 4° un représentant du SPW Territoire ;
- 5° un représentant du SPW MI ;
- 6° un représentant du SPW IAS ;
- 7° le fonctionnaire-délégué compétent territorialement ou son représentant.

Le comité de suivi se réserve le droit d'inviter toute personne susceptible de l'éclairer dans sa mission.

Pour les communes menant également une opération de développement rural en parallèle de leur opération de développement urbain, un représentant du SPW ARNE est invité.

§2. Le comité de suivi se réunit au moins une fois par an et à chaque demande d'un membre du comité.

L'administration établit un procès-verbal de cette réunion.

Art. 19. Pour le 31 janvier de l'année qui suit la décision d'octroi de subvention et des trois années suivantes, la commune à caractère urbain introduit, via le Guichet des Pouvoirs locaux, pour approbation par l'administration les pièces justificatives relatives aux dépenses de fonctionnement, en ce compris de personnel sur la base des documents suivants :

- 1° les fiches de paye mensuelles ou annuelles ;
- 2° le tableau récapitulatif certifié par le directeur financier.

Art. 20. La commune à caractère urbain transmet à l'administration dès notification du marché public à l'adjudicataire :

- 1° une copie de la notification du marché public ;

2° l'ordre de commencer les travaux.

Art. 21. §1^{er}. Dans les six mois à dater de la réception provisoire et au plus tard dans les six ans suivant la décision d'octroi de la subvention, le dossier « décompte final » des travaux, est introduit auprès de l'administration via le Guichet des pouvoirs locaux et comprend les pièces justificatives suivantes :

- 1° le décompte final de l'entreprise, établi selon la norme NBN B06-006, en ce compris le détail du calcul des révisions par état et la facture correspondante ;
- 2° le rapport, établi poste par poste, justifiant les dépassements de plus de dix pour cent des quantités présumées des postes du marché initial ;
- 3° le procès-verbal de réception provisoire ;
- 4° la délibération approuvant le décompte ;
- 5° les bons de transports éventuels ;
- 6° les factures et les procès-verbaux des essais accompagnés du rapport de l'auteur de projet avec éventuellement le détail des postes sur lesquels s'appliquent les réfections et le calcul de celles-ci ;
- 7° le calcul du délai d'exécution des travaux ;
- 8° un rapport, en ce compris une copie des délibérations et des éventuels avenants qui n'ont pas été transmis, reprenant tous les travaux, détaillés poste par poste, faisant l'objet d'une modification du marché initial ;
- 9° pour les dossiers relatifs aux bâtiments, le cas échéant :
 - a) le rapport du Service régional d'incendie après travaux ;
 - b) le procès-verbal de réception par un organisme agréé d'une installation relative à l'électricité, au gaz, à un ascenseur, ou à la détection d'incendie ;
- 10° lorsque des actions sont menées en exécution de l'article D.V.13 du code, les éléments techniques et comptables nécessaires à la détermination de la réalité du financement privé, sont en particulier :
 - a) le relevé des dépenses investies présenté sous forme soit du tableau récapitulatif de l'investissement de la personne de droit privé appuyé par les pièces comptables y relatives, soit de sa comptabilité analytique appuyée des pièces justificatives ;
 - b) l'approbation par la commune desdits documents émanant de la personne de droit privé.

Les bons de transport visés à l'alinéa 1^{er}, 5°, sont conservés par la commune à caractère urbain et disponibles pour un éventuel contrôle sur place.

Les éventuels ordres d'interruption et de reprise des travaux visés à l'alinéa 1^{er}, 7°, sont joints s'ils n'ont pas été transmis ainsi que, le cas échéant, les justifications relatives aux délais supplémentaires et au calcul des pénalités de retard.

Dans des situations imprévisibles et indépendantes de la volonté de la commune à caractère urbain, le délai de six ans visé à l'alinéa 1^{er} peut être prolongé moyennant accord du ministre.

§2. Pour les dossiers d'acquisition de biens immobiliers, dans les six mois à dater de l'acquisition ou, pour les expropriations, du jugement fixant l'indemnité définitive la commune à caractère urbain transmet une copie de l'acte authentique d'acquisition à l'administration ou, en cas d'expropriation, le jugement fixant l'indemnité définitive.

Art. 22. L'administration peut contrôler sur place l'emploi des subventions octroyées.

A tout stade de la procédure, le non-respect de la conformité légale ou technique de l'opération de développement urbain à l'égard de l'ensemble des normes qui lui sont applicables, constaté par l'administration ou par le comité de suivi, peut entraîner la non-éligibilité de la part du montant de la subvention affectée audit projet, à concurrence de la part non conforme.

Art. 23. La commune à caractère urbain rembourse tout ou partie de la subvention en cas de :
1° perception de primes ou de subventions allouées par d'autres départements ou autorités, en exécution d'autres engagements ou dispositions, à l'exception des aides européennes et ce, à concurrence des sommes perçues pour le même objet ;

2° modification, dans les dix ans à dater du décompte final, de l'affectation ou de l'usage des projets qui ont bénéficié de subventions de rénovation urbaine, à concurrence de la modification du taux de subside et du pourcentage de la superficie modifiée ;

3° vente d'un bien qui a bénéficié de subventions en développement urbain et ce, dans une proportion égale au taux de subventionnement perçu et en fonction de la valeur vénale du bien telle qu'estimée au moment de la vente, en fonction du cas, par l'un ou plusieurs des intervenants suivants : le comité d'acquisition, un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètre-experts ou un architecte inscrit à l'Ordre des architectes.

Aucun remboursement n'est dû par la commune à caractère urbain si la vente d'un bien qui a bénéficié de subventions en développement urbain s'effectue après une durée de dix ans, calculée à dater de la réception provisoire des travaux ou, à défaut, de l'acte d'acquisition du bien concerné.

Art. 24. La commune à caractère urbain informe l'administration et le comité de suivi lorsqu'elle a obtenu ou sollicité une intervention financière extérieure pour la réalisation du même investissement en application d'autres dispositions légales, réglementaires ou contractuelles. Cette obligation d'information s'applique à tout stade de la procédure.

Art. 25. La commune à caractère urbain peut réaffecter le produit de la vente d'un bien qui a fait l'objet de la subvention et ce, dans une proportion égale au taux de subventionnement perçu et en fonction de la valeur vénale du bien telle qu'estimée au moment de la vente en fonction du cas, par l'un ou plusieurs des intervenants suivants : le comité d'acquisition, un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts ou un architecte inscrit à l'Ordre des architectes.

La réaffectation fait l'objet d'une convention entre la Région wallonne et la commune.

Dans les deux ans de la convention de réaffectation, la commune à caractère urbain met en oeuvre les actions qui font l'objet d'une réaffectation et envoie les documents qui attestent de l'utilisation du montant réaffecté.

Art. 26. Pendant une durée de quinze ans à dater de la réception provisoire des travaux ou de l'acte d'acquisition du bien concerné, la commune respecte l'affectation et reste détentrice des droits réels des biens qui ont bénéficié de subvention dans le cadre d'une opération de développement urbain.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le ministre peut autoriser la modification de l'affectation pour autant que la nouvelle affectation respecte les options de l'opération de développement urbain.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la commune à caractère urbain peut concéder des droits de bail ou des droits réels démembres de la propriété sur les biens immobiliers acquis, réhabilités ou construits qui ont bénéficié de subventions octroyées en développement urbain, pour autant que le projet de convention de concession des droits soit approuvé par le ministre.

La convention de concession des droits ne peut déroger aux dispositions qui suivent :

1° en cas de location ou de constitution de droits réels démembres, les loyers et les prix sont fixés conformément aux valeurs établies par le marché sur la base de l'avis du comité d'acquisition, d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'Ordre des architectes ;

2° en cas de location d'un logement qui est mis en oeuvre à l'aide de subventions octroyées en développement urbain, le loyer est fixé conformément à la réglementation relative à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci ou conformément aux dispositions prises en exécution du Code wallon de l'Habitation durable.

Art. 27. La commune à caractère urbain identifie les investissements réalisés sur base des subventions octroyées en reprenant, de manière visible et claire, les informations suivantes :
1° le nom et le principal objectif de chaque action ;
2° l'identité du pouvoir subsidiant.

Art. 28. La commune à caractère urbain insère des clauses sociales, environnementales et éthiques dans chacun de ses cahiers spéciaux des charges conformément à la circulaire du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 relative à la mise en place d'une politique d'achat durable pour les pouvoirs adjudicateurs régionaux wallons, dans le cadre de la passation de marchés publics de travaux ou de fournitures pour la mise en œuvre du plan d'actions triennal opérationnel.

Chapitre 5. Des dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 29. L'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine est abrogé.

Art. 30. Les articles R.V.13-1 à R.V.13-6 du code sont abrogés.

Art. 31. L'arrêté ministériel du 24 juin 2013 portant exécution de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine est abrogé.

Art. 32. L'arrêté ministériel du 24 juin 2013 portant exécution de l'article 6, alinéa 3, et de l'article 9, alinéa 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine est abrogé.

Art. 33. La commune qui bénéficie d'une décision prise en vertu des dispositions abrogées par les articles 29 ou 30 jouit, dès l'entrée en vigueur du présent arrêté, de l'application des dispositions contenues au chapitre IV et dispose d'un délai de deux ans à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté pour attribuer les marchés publics ou acquérir les biens immobiliers qui font l'objet d'un acte authentique ou d'un jugement tenant lieu d'acte authentique de vente en vue de finaliser les projets en cours de rénovation ou de revitalisation urbaines.

L'assiette, les taux et le calcul des subventions restent ceux fixés en application de la réglementation en vigueur à la date de l'octroi de la subvention.

La commune dispose d'un délai de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté pour transmettre à l'administration les documents permettant la libération des subsides afférant aux projets en cours de rénovation ou de revitalisation urbaines.

Art. 34. §1^{er}. Durant les années 2023 et 2024, une subvention peut, dans les limites des moyens budgétaires disponibles, être octroyée pour mener une opération de développement

urbain dans un quartier prioritaire aux communes de langue française dont la population s'établit entre douze mille habitants et cinquante mille habitants.

Entre le 1^{er} juin 2023 et jusqu'au 1^{er} juin 2024, les communes visées à l'alinéa 1^{er} peuvent introduire, via le Guichet des pouvoirs locaux, un dossier simplifié portant sur une opération de développement urbain à mener dans un quartier prioritaire. Il contient :

1° une analyse contextuelle établie spécifiquement pour le quartier prioritaire et réalisée au regard de la stratégie territoriale de la commune ;

2° une déclinaison d'au moins trois objectifs prévus à l'article L.1123-27/1, §4, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

3° une identification, par cartographie, de la structure bâtie du quartier prioritaire, en y précisant les options de développement, compte tenu de la structure territoriale de la commune ;

4° des informations concernant l'estimation du coût global et du financement de l'opération de développement urbain à mener dans le quartier prioritaire.

Art. 35. §1^{er}. L'administration accuse réception du dossier complet dans les quinze jours de sa réception. S'il apparaît que le dossier est incomplet, l'administration renvoie à la commune la liste exhaustive des pièces manquantes dans un délai de dix jours.

Dans un délai de quinze jours après réception d'un dossier complet, l'administration transmet celui-ci pour avis au Pôle, lequel remet son avis dans les trente jours au ministre. A défaut de la remise de l'avis dans ce délai, l'avis est considéré comme favorable.

§2. Le ministre statue dans les trente jours de la réception de l'avis du Pôle. Il peut proroger ce délai une seule fois d'une durée maximale de dix jours.

Lorsque le ministre approuve partiellement l'opération de développement urbain, la commune est invitée à lui soumettre un projet rectifié dans les vingt jours de la notification de la décision ministérielle.

Lorsque le ministre approuve l'opération de développement urbain, il arrête le montant de la subvention nécessaire à la réalisation de celle-ci.

Le montant de la subvention ne peut excéder six millions d'euros.

§3. Les délais prévus aux paragraphes 1^{er} et 2 sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 août.

Art. 36. La liquidation de la subvention octroyée pour mener une opération de développement urbain dans un quartier prioritaire s'effectue automatiquement, par tranche, conformément au tableau suivant :

Années	Part de l'enveloppe
N	1/5 de l'enveloppe
N+1	1/5 de l'enveloppe
N+2	1/5 de l'enveloppe
N+3	1/5 de l'enveloppe
N+4	1/5 de l'enveloppe

N étant l'année d'approbation de l'opération de développement urbain.

Art. 37. A partir du 1^{er} janvier 2025, les villes de plus de 50.000 habitants peuvent bénéficier de l'accompagnement et du soutien financier prévus dans le cadre de l'exécution du présent arrêté si la politique intégrée de la ville, pour laquelle la procédure et les modalités de mise en œuvre du droit de tirage encadré ont été fixés par circulaire du 15 mai 2021, n'est pas pérennisée à travers une disposition décrétole ou réglementaire.

Art. 38. Pour l'application du présent arrêté, le jour de l'envoi ou de la réception de l'acte, qui est le point de départ d'un délai, n'est pas compris dans le délai.

Le jour de l'échéance est compris dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant.

Art. 39. Le présent arrêté entre en vigueur le ... 2023 à l'exception des articles 2 à 13 qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Art. 40. Le ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur le ...

Pour le Gouvernement,

Le Ministre président,

Elio DI RUPO

Le Ministre de la Rénovation urbaine,

Christophe COLLIGNON