

21 février 2005

Arrêté ministériel modifiant l'arrêté ministériel du 1er mars 1999 portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Vu le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 février 2005;

Vu la décision prise le 24 mai 2004 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Sont approuvées les modifications au règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie figurant dans l' [annexe](#) au présent arrêté.

Art. 2.

Le présent arrêté entre en vigueur le 24 février 2005.

Namur, le 21 février 2005.

A. ANTOINE

**Règlement modifiant le règlement des prêts à consentir
par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie**

1. L'article 3 du règlement des prêts du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie est remplacé par le texte suivant:« Les prêts permettent la réalisation d'opérations immobilières, ayant trait à un logement, sis en Région wallonne et affecté à usage exclusif d'habitation: achat, construction, réhabilitation, adaptation, restructuration, conservation, amélioration, préservation et remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins. »

2. A l'article 6, alinéa 2, du règlement, les termes « l'introduction du dossier complet au siège central du Fonds » sont remplacés par les termes « la date d'immatriculation de la demande de prêt. »

3. L'article 7 du règlement est remplacé par le texte suivant:« Par enfant à charge, il faut entendre au sens du présent règlement:

a) l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté;

b) l'enfant pour lequel le demandeur, ou la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté, ne sont pas attributaires de telles allocations mais que le Fonds estime être

effectivement à leur charge s'ils en apportent la preuve;

c) l'enfant à naître, conçu depuis au moins nonante jours à compter de la date d'immatriculation de la demande, la preuve étant fournie par une attestation médicale.

Est considérée comme « personne handicapée »:

* soit la personne reconnue par le Service public fédéral Sécurité sociale et Institutions de Sécurité sociale, Direction générale Personnes avec un handicap, comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

* soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;

* soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points, en application de la même loi;

* soit la personne affectée d'une incapacité physique ou mentale entraînant l'attribution de minimum 4 points en application de l'article 6, §2, 1°, de l'arrêté royal du 28 mars 2003 portant exécution des lois coordonnées relatives aux allocations familiales ou l'attribution de minimum 24 points, en application de l'article 8, §2, de cette même réglementation.

Est compté pour deux enfants, l'orphelin ainsi que l'enfant handicapé.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité.

Cette disposition est également applicable dans les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur, ou la personne avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au second degré et qu'elle habite sous le même toit.

Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds une fois que le logement, objet du prêt, est occupé et, au plus tard, six mois après le premier jour de l'occupation. »

4. A l'article 8, §2, du règlement, les termes « et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement » sont remplacés par les termes « ou de la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté ».

5. A l'article 8, §4, sont ajoutés, en début de phrase, les mots: « Pour les prêts accordés aux taux visés à l'article 20, §1^{er}, litteras a) et b) , 4° et 5, du présent règlement ».

6. L'article 14 du règlement est remplacé par le texte suivant:« §1^{er} 1. Sous réserve des dérogations prévues à l'article 15 du présent règlement, la valeur vénale du logement objet du prêt ne peut, pour une famille comportant trois enfants à charge, excéder, terrain compris sauf pour les opérations de construction, 125.000 EUR.

2. Le montant figurant au §1^{er}, 1°, du présent article est porté à 150.000 EUR dans les arrondissements dans lesquels le nombre de prêts par 100 000 habitants, accordés par le Fonds, est inférieur d'au moins 10 % à la moyenne annuelle régionale

3. Ce maximum est augmenté de:

a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers;

b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6 du présent arrêté;

c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée.

Ces majorations sont cumulatives.

Ce montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine supérieure ou à la dizaine inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé selon l'article 7 du présent règlement.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans

les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au second degré et qu'elle habite sous le même toit.

Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

§2. Pour la détermination de la valeur vénale de l'immeuble, sauf dans les opérations de construction, la valeur du terrain est basée sur son prix moyen en Région wallonne l'année de la demande, selon la formule suivante.

$VVr = VVav + S (Pm \times 0,8) - T$ dans laquelle:

VVr = Valeur Vénale rectifiée;

VVav = Valeur Vénale avant travaux expertisée;

S = Superficie totale de la parcelle expertisée;

Pm = Prix moyen du terrain à bâtir nu en Wallonie l'année de la demande;

T = Prix total du terrain figurant à l'expertise.

Le montant maximum du prêt, déterminé conformément à l'article 16 du présent règlement, n'est pas modifié par la valeur vénale ainsi calculée.

§3. Le montant maximum de la valeur vénale ci-avant défini est adapté par tranche de 1.000 EUR par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur base de la formule suivante:

$$\frac{\text{Montant maximum} \times \text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)}}{\text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2003 (fixé à « 547 » en novembre 2002)}}$$

7. L'article 16 du règlement est remplacé par le texte suivant: « Sans préjudice aux articles 17, 18 et 19 du présent règlement, le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris le prêt à taux familial dégressif, le montant de la prime unique d'assurance-vie visée à l'article 27 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds et des aides attribuées par la Région, ne peut, d'une part, excéder 125.000 EUR ou, d'autre part, selon le cas, excéder 100 % ou 125 %, pour les prêts visés à l'article 14, §1^{er}, point 2, ainsi que pour d'autres prêts, dans des circonstances dûment motivées:

1° du coût réel des travaux de construction;

2° de la valeur vénale de l'immeuble ou du prix d'achat, si celui-ci y est inférieur, en cas d'achat;

3° de la valeur vénale de l'immeuble, en cas de remboursement de dettes onéreuses;

4° du coût réel des travaux de réhabilitation.

Ce maximum de 125.000 EUR est augmenté de:

a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers;

b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date de référence visée au premier alinéa de l'article 6 du présent arrêté;

c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date de référence précitée.

Ces majorations sont cumulatives.

Ce montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine supérieure ou à la dizaine inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé selon l'article 7 du présent règlement.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au second degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard

six mois après le premier jour de l'occupation.

Lorsque la prime unique d'assurance-vie excède 5 % des prêts en principal visés au présent article, ces maxima sont augmentés de cet excédent.

Le pourcentage de 125 % est ramené à 100 % lorsque le remboursement du prêt n'est pas garanti par l'assurance-vie, visée à l'article 27 du présent règlement. »

8. A l'article 17 du règlement, le montant de « 18.600 EUR » est remplacé par « 25.000 EUR ».

9. L'article 20 du règlement est remplacé par le texte suivant:« §1^{er} Les taux d'intérêt sont fixés en fonction des revenus annuels, selon les barèmes suivants:

a) pour une famille composée d'un seul emprunteur ayant trois enfants à charge:

1° 0,1652 % par mois si les revenus sont inférieurs ou égaux à 15.500 EUR;

2° 0,2060 % par mois si les revenus sont compris entre 15.500,01 EUR et 20.460 EUR;

3° 0,2263 % par mois si les revenus sont compris entre 20.460,01 EUR et 25.420 EUR;

4° 0,3073 % par mois si les revenus sont compris entre 25.420,01 EUR et 31.620 EUR;

5° 0,3474 % par mois si les revenus sont compris entre 31.620,01 EUR et 36.580 EUR.

b) pour une famille composée de plusieurs emprunteurs ayant trois enfants à charge:

1° 0,1652 % par mois si les revenus sont inférieurs ou égaux à 19.220 EUR;

2° 0,2060 % par mois si les revenus sont compris entre 19.220,01 EUR et 24.800 EUR;

3° 0,2263 % par mois si les revenus sont compris entre 24.800,01 EUR et 30.380 EUR;

4° 0,3073 % par mois si les revenus sont compris entre 30.380,01 EUR et 36.580 EUR;

5° 0,3474 % par mois si les revenus sont compris entre 36.580,01 EUR et 42.780 EUR.

Les taux d'intérêt exprimés en taux mensuels sont obtenus par application de la formule de conversion suivante: $(1 + i)^{12} = 1 + I$, où i représente l'intérêt mensuel retenu et I le taux annuel correspondant.

Le montant de chaque seuil et de la majoration de 1.860 EUR par enfant à charge, également visés à l'article 8 du présent règlement, est adapté par tranche de 50 euros par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur base de la formule suivante:

Montant en € × Indice des prix à la consommation (*) en novembre de l'année N-1

Indice des prix à la consommation en octobre 1998

(*): loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice-pivot 138,01 du 1^{er} janvier 1990.

§2. Ces taux nets sont diminués de 0,0416 % par mois, à partir du quatrième, sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,0830 % par mois.

§3. Si, pendant la durée du prêt, le nombre d'enfants à charge se trouve augmenté, le taux d'intérêt est ramené au taux correspondant à ce nombre pour le solde du prêt restant à amortir.

Le taux d'intérêt n'est pas relevé en cas de diminution du nombre d'enfants à charge.

Lorsque l'amortissement du capital s'effectue par mensualités, la réduction sera effectuée le premier jour du deuxième mois suivant la réception du document attestant le nombre d'enfants bénéficiaires d'allocations familiales au premier jour du mois qui suit la naissance intervenue.

En cas de réduction du taux en cours de prêt, le montant de la mensualité est réduit à due concurrence pour la durée restant à courir.

§4. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 4, lettre b), du présent arrêté, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux des paragraphes précédents sont majorés de 0,0416 % par mois.

§5. Les taux visés au §1^{er} du présent article sont modifiés automatiquement conformément aux règles fixées par l'article 8, §7, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds. »

10. A l'article 22, alinéa 3, le terme « soixante cinq » est remplacé par « septante ».

11. A l'article 29, les montants de « 125 EUR » et de « 50 EUR » sont respectivement remplacés par « 150 EUR » et « 100 EUR ».

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 21 février 2005 modifiant l'arrêté ministériel du 1^{er} mars 1999 portant approbation du règlement des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Namur, le 21 février 2005.

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE