

12 août 2021

Arrêté du Gouvernement wallon dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location en vue de permettre le relogement des personnes sinistrées par les inondations du mois de juillet 2021

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, article 87, § 2, tel que modifié ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable, articles 2 et 85bis, § 1^{er}, inséré par le décret du 15 mai 2003 et modifié par le décret du 20 juillet 2005, et § 2, inséré par le décret du 15 mai 2003 ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 4 août 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 5 août 2021 ;

Vu le rapport du 4 août 2021 établi conformément à l'article 3, 2^o, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en oeuvre 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 70.065/2/V du Conseil d'Etat, donné le 11 août 2021, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Vu l'urgence motivée par le fait que les inondations du mois de juillet 2021 ont rendu un nombre considérable de logements inhabitables, que l'offre de logements sur le marché locatif privé et public est insuffisante pour rencontrer la demande et qu'il est dès lors indispensable de mobiliser le plus largement possible les logements disponibles ou rapidement disponible en vue de permettre aux familles sinistrées de disposer d'un logement décent dans l'attente soit de réintégrer leur logement rénové soit de leur permettre de retrouver un logement pour une durée plus stable ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

Chapitre I^{er}
Définition

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par « arrêté », l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location.

Chapitre II

Dispositions dérogatoires à l'arrêté du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location

Art. 2.

Par dérogation à l'article 2 de l'arrêté, un opérateur peut demander l'intervention du Fonds pour tout bien immobilier qu'il prend en gestion ou en location en vue de la réhabilitation de logement mis à disposition des ménages dont le logement a été sinistré lors des inondations du mois de juillet 2021.

Ces logements ont vocation à être mis en état de manière rapide pour héberger temporairement les ménages sinistrés. Le logement sera occupé en vertu d'une convention d'occupation précaire ou d'un bail de résidence principal.

Dans un délai de trois mois à dater de l'entrée dans le logement pris en gestion, l'opérateur ajoute au dossier la preuve par toutes voies de droit que le logement des ménages occupants est temporairement ou définitivement inhabitable en raison des inondations ayant eu lieu en juillet 2021.

Dans l'hypothèse où le(s) titulaire(s) de droits réels souhaite(nt) remettre en état le bien suite à cette occupation précaire via la disposition d'aide déterminée par l'arrêté, la notion énoncée à l'article 2 de l'arrêté de prise en gestion pour la première fois est abrogée.

Art. 3.

Par dérogation à l'article 5 de l'arrêté, les travaux financés dans le cadre du présent arrêté visent à réhabiliter des logements inoccupés et pris en gestion dans le cadre des circonstances exceptionnelles liées aux fortes inondations du mois de juillet 2021. Ces logements sont pris en gestion de manière transitoire. Les travaux financés sont répertoriés dans une fiche technique établie par le Fonds et visent à assurer la salubrité et la sécurité des occupants au regard des critères fixés dans ladite fiche technique.

Art. 4.

Par dérogation à l'article 6 de l'arrêté, l'aide visée au présent arrêté est attribuée pour moitié sous la forme d'un prêt à taux 0 % et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

Art. 5.

Par dérogation au paragraphe 1^{er} de l'article 7 de l'arrêté, la somme de la subvention et du prêt ne peut excéder 30.000 euros par logement réhabilité dans le cadre de l'application du présent arrêté.

Art. 6.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 7 de l'arrêté ne sont pas applicables dans le cadre de l'application du présent arrêté.

Art. 7.

Par dérogation au premier alinéa de l'article 8 de l'arrêté, dans le cadre de l'application du présent arrêté, le logement est géré par l'opérateur pour une période minimale de 24 mois et dans tous les cas jusqu'au remboursement du prêt octroyé.

Art. 8.

Par dérogation au premier alinéa de l'article 9 de l'arrêté, dans le cadre de l'application du présent arrêté, le logement est mis à disposition par l'opérateur aux ménages de catégorie 1, 2 et 3. Il fait l'objet d'une convention d'occupation précaire ou d'un bail de résidence principale dans le but d'héberger ces ménages.

Art. 9.

Les deux premiers alinéas de l'article 10 de l'arrêté ne sont pas applicables dans le cadre de l'application du présent arrêté.

Art. 10.

Dans le cadre de l'application du présent arrêté, le solde du prêt est remboursable immédiatement dès l'instant où l'emprunteur dénonce le mandat de gestion précité.

Chapitre III

Dispositions finales

Art. 11.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature

Art. 12.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 12 août 2021.

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

Ch. COLLIGNON

Annexe à l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 août 2021 dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location en vue de permettre le relogement des personnes sinistrées par les inondations du mois de juillet 2021

Fiche technique pour relogement transitoire

Critères indispensables pour assurer la salubrité et la sécurité des occupants, les délais d'exécution estimés le sont en cohérence avec la situation d'urgence.

I. Enveloppe et structure du logement

1. Stabilité générale :

vérifier si absence de vices majeurs ou défaut de nature à compromettre la stabilité des éléments tels que : parois verticales - planchers - charpentes - autres ;
si absence de lézardes, fissures profondes, dévers, bombements, ...

2. Salubrité générale : examen global : humidité importante ? champignons ? parasites ? fortes odeurs ? ...

3. Etanchéité - ventilation :

- le logement ne présente pas d'humidité par infiltrations et/ou ascensionnelle ;
- s'assurer de la possibilité de ventiler les pièces du logement pour éviter la condensation : vérification des dispositifs : extracteur pièces humides ? aérateurs ? état des châssis ?

II. Installations techniques

1. Installation électrique :

- attestation de conformité sur l'installation électrique obligatoire ;
- installation électrique suffisamment dimensionnée (surtout si chauffe électrique) ;
- au besoin faire procéder aux travaux pour la mise en conformité ;
- tableau électrique et dispositif de coupure électrique accessibles.

2. Installation de gaz :

- dispositif de coupure de l'installation de gaz accessible en permanence à l'occupant ;
- toutes installations produisant gaz brûlés doit être munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement, et donnant accès à l'air libre. ! Intoxication CO !

3. Installation sanitaire :

- un point d'eau potable accessible en permanence ;
- à minima, un coin cuisine équipé d'un robinet sur réceptacle (évier avec siphon muni d'un système

d'évacuation) ;

- a minima, un coin salle de bain avec eau chaude (douche ou une baignoire).
- un WC, muni d'une chasse d'eau ;
- système d'égouttage en fonctionnement (vers égouttage principal).

4. Installation chauffage :

- s'assurer du bon fonctionnement de l'équipement de chauffage ou disposition pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, et ce, dans au moins une pièce : existence d'un conduit de cheminée ?, prises électriques adaptées ? ; ...
- l'installation de chauffage ne présentera pas un caractère manifestement dangereux.

III. Sécurité et santé de l'occupant

1. Contexte général : vérifier la non-dangerosité du contexte et l'accessibilité du logement.

2. Eléments de protection :

- analyser et anticiper les situations pouvant amener un risque de chute ;
- vérifier les éléments de protections balcons, hauteur d'allège des baies, de fenêtres, mezzanines, cages d'escaliers, ou toutes autres situations liées au vide ;

3. Escaliers :

- les escaliers seront fixes et stables constitués de marches horizontales et régulières ;
- ils seront équipés d'une main courante rigide et de garde-corps.

4. Hauteur de passage : hauteur libre des baies de passage et échappées ne présentant pas un danger.

5. Santé des occupants : vérifier si contaminations et/ou pollutions diverses possibles : CO, ...

IV. Propreté

1. Evaluation : logement vide ou pas ? Rangement à faire. Evacuation d'objets éventuelle.

2. Nettoyage : nettoyage à effectuer ?

3. Etats de surfaces :

- sols-murs-plafond : diagnostic de l'état ;
- propositions de solutions efficaces le cas échéant : revêtement souple, dalle à clipser, ...

4. Mise en peinture : prévoir une couche de rafraichissement des murs et plafonds en blanc si nécessaire.