

20 décembre 2007

Arrêté du Gouvernement wallon modifiant 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 179;

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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 septembre 2000 définissant la notion de personne handicapée au sens de l'article 1^{er}, 33°, du Code wallon du Logement;

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

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu le 10 septembre 2007 entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Considérant la nécessité d'harmoniser les conditions des prêts du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie et celles régissant l'octroi des prêts consentis par la Société wallonne du Crédit social et les Guichets du Crédit social;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 19 décembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 20 décembre 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Dans l'article 1^{er} de 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, sont apportées les modifications suivantes:

§1^{er}. Un point 3° *bis* est inséré, rédigé comme suit:

« 3° *bis* demandeur: la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription au registre de la population, disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard le jour de la passation de l'acte, ou inscrites au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès du Fonds.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'immatriculation de la demande de crédit ».

§2. Dans le point 4°, sont apportées les modifications suivantes:

1° les mots « situé en Région wallonne » sont insérés entre les mots « appartement » et « destiné »;

2° le point 4° est complété par un second alinéa, rédigé comme suit: « Le logement doit respecter les critères de salubrité et de surpeuplement définis par 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 ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie. »

§3. Le point 5°, alinéa 1^{er}, est remplacé par les dispositions suivantes: « 5° revenus imposables: les revenus imposables globalement afférents à l'avant dernière année complète précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser les frais d'expertise prévus au règlement visé à l'article 16 du présent arrêté, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Si les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date à laquelle le Fonds notifie au demandeur d'avoir à verser les frais d'expertise prévus au règlement visé à

l'article 16 du présent arrêté ne sont pas connus, le Fonds détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposable. »

§4. Dans le point 6°, sont apportées les modifications suivantes:

1° au troisième tiret, les mots « immatriculation de la demande » sont remplacés par les mots « octroi du prêt »;

2° le point 6° est complété par la disposition suivante: « La personne âgée cohabitant avec le demandeur est assimilée à un enfant à charge. »

§5. Il est inséré un point 6° *bis*, rédigé comme suit:

« 6° *bis* personne âgée: parent d'emprunteur, domicilié ou en cours de domiciliation dans le bien faisant l'objet du prêt (ou de candidat emprunteur), jusqu'au troisième degré et/ou personne avec qui ce parent est /a été marié(e) ou vit (a vécu) habituellement; l'une de ces personnes devant être âgée d'au moins 60 ans. »

§6. Il est inséré un point 6° *ter*, rédigé comme suit:

« 6° *ter* personne handicapée:

- soit la personne reconnue par le SPF Sécurité sociale 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 au moins, 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 6 points, en application de l'article 6, §2, 4°, de cette même réglementation. »

§7. L'article 1^{er} du même arrêté, est complété comme suit:

« 9° travaux indispensables: travaux qui sont nécessaires pour permettre à un logement de réunir les conditions de salubrité définies par 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.

10° travaux d'économie d'énergie et d'installations d'énergies renouvelables: travaux ayant pour but de promouvoir la performance énergétique de l'immeuble objet du prêt et l'utilisation rationnelle de l'énergie tels que définis notamment par l'arrêté ministériel du 11 avril 2005 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;

11° logement de proximité: tout logement destiné à accueillir une ou plusieurs personnes âgées et faisant partie intégrante de l'assiette de l'immeuble objet du prêt;

12° zone à forte pression immobilière: ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

13° zone à très forte pression immobilière: ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de plus de 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant. »

Art. 2.

L'article 3 du même arrêté, est remplacé par la disposition suivante:

« §1^{er}. Les prêts, garantis par une inscription hypothécaire, sont consentis en vue de la construction, l'achat, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration, la préservation d'un logement, de remboursement de dettes onéreuses contractées à de telles fins, ou à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et d'installation d'énergie renouvelable.

Par dette onéreuse, on entend la dette hypothécaire ou relative à un autre produit apparenté dont le taux

d'intérêt dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'immatriculation de la demande de crédit ou dont les modalités de remboursement ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

Ils peuvent également être consentis pour des logements qui comportent des annexes ou locaux destinés à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre.

§2. Le Fonds peut également accorder à des familles qui ont un prêt en cours contracté auprès du Fonds, sans que la condition reprise à l'article 4, alinéa 1^{er} du présent arrêté ne soit forcément rencontrée:

a) des prêts hypothécaires destinés au financement de travaux indispensables ou à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et d'installation d'énergie renouvelable;

b) des prêts hypothécaires destinés à financer la création de logements de proximité destinés à accueillir des personnes âgées.

§3. Lorsque le prêt a pour objet le financement de travaux dont tout ou partie peut être couvert par une aide de la Région, notamment la prime à la réhabilitation ou les primes favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou favorisant le recours aux sources d'énergie renouvelables, le Fonds peut en faire l'avance, à charge pour l'emprunteur bénéficiaire de ces aides, de céder le montant de la prime ou de ces primes pour les comptabiliser sur son compte de remboursement. »

Art. 3.

Dans l'article 6 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes:

§1^{er}. Le point 1^o est remplacé par la disposition suivante:

« 1^o ne peut excéder une valeur vénale après travaux, pour une famille comportant trois enfants, terrain compris sauf pour les opérations de construction, de 150.000 EUR.

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 à l'article 4, alinéa 2 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;

d) 10 % pour chaque personne âgée;

e) 5 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone de forte pression immobilière;

f) 10 % lorsque l'immeuble objet du prêt est situé dans une zone de très forte pression immobilière.

Hormis les majorations reprises sous c) et d) lorsqu'elles concernent la même personne, ces majorations sont cumulatives.

Les majorations reprises sous a) et b) ne s'appliquent pas lorsqu'il est fait application de l'article 3, §2 du présent arrêté.

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 1^{er}, 6^o ter, du présent arrêté.

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 troisième 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.

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:

Montant maximum x indice ABEX du 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

 indice ABEX du 1^{er} janvier 2003 (fixé à »547« en novembre 2002) »

§2. Le point 2^o est supprimé.

§3. Les points 3°, 4°, 5°, en deviennent respectivement les points 2°, 3°, 4°.

Art. 4.

À l'article 7 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes:

§1^{er} L'alinéa 3 est supprimé.

§2. L'alinéa 4, qui en devient l'alinéa 3, est complété par les mots « et les informations relatives aux aides dispensées par la Région ».

Art. 5.

L'article 8 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante:

« §1^{er}. L'annexe 1^{re} au présent arrêté détermine, sur la base des revenus imposables globalement, les catégories de revenus prises en considération pour la fixation des taux.

Le plafond de chacune des catégories est majoré de 1.860 EUR par enfant à charge supplémentaire au-delà du troisième.

Le montant des plafonds dont question à l'annexe 1^{re} et la majoration de 1.860 EUR par enfant à charge sont adaptés par tranche de 50 EUR par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2009), sur base de la formule suivante:

Montant en € x 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. Les taux d'intérêt appliqués à chacune des catégories définies dans la grille des barèmes reprises à l'annexe 1^{re} sont établis sur la base des principes suivants:

– le taux d'intérêt le plus bas - soit celui de la catégorie I^{re}, sous-barème 1 - est déterminé en fonction de la capacité contributive théorique des emprunteurs disposant des revenus les plus faibles; en aucun cas, il ne peut être inférieur au taux plancher fixé par le Ministre, lequel vise:

– le taux plancher applicable aux ménages ayant 3 enfants à charge;

– et un taux plancher absolu applicable à l'ensemble des emprunteurs du Fonds, quelle que soit la composition de famille;

– le taux d'intérêt le plus élevé - soit celui de la catégorie III, sous-barème 5 - est égal au taux de financement du Fonds,

– majoré de la marge d'intermédiation fixée en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant exécution de l'article 183 du Code wallon du Logement;

– réduit à concurrence de la réduction de taux plafonnée pour enfant à charge;

– entre ces deux taux (taux d'intérêt le plus bas et taux d'intérêt le plus haut) les taux progressent de manière modérée, à chaque saut de sous-barème.

– les taux ci-avant sont diminués de 50 points de base par enfant à charge supplémentaire sans pouvoir néanmoins être inférieurs au taux plancher absolu;

– de même, le taux originel est réduit si, en cours de prêt, le nombre d'enfants à charge vient à augmenter toujours sans pouvoir être inférieur au taux plancher absolu; il n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer;

– entre deux périodes de financement du Fonds, la grille des taux est adaptée, tous les trois mois, en fonction de l'évolution du taux IRS (Interest Rate Swap) d'une maturité de 25 ans, sur base de dix constatations successives précédant l'échéance des trois mois. Si ces dix constatations successives révèlent une variation d'au moins 25 points de base dudit taux IRS par rapport au taux lors de la levée des fonds, une adaptation de même ampleur est pratiquée sur la grille des taux, en appliquant un arrondi aux 5 points de base supérieurs.

§3. Lorsque l'emprunteur affecte partiellement le logement, conformément à l'article 3, §1^{er}, alinéa 3 du présent arrêté, à l'exercice d'une profession commerciale, artisanale, libérale ou autre, les taux d'intérêt résultant de l'application des paragraphes précédents sont majorés de 0,0416 % par mois. »

Art. 6.

L'article 9 du même arrêté est complété par les dispositions suivantes:

« Il est accordé aux demandeurs une subvention contribuant à la réduction des charges mensuelles relatives au prêt consenti par le Fonds dans les hypothèses suivantes:

1. Cette intervention s'élève à 100 EUR par mois pendant huit ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone de très forte pression immobilière.

2. Cette intervention s'élève à 50 EUR par mois pendant huit ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans une zone de forte pression immobilière.

3. Cette intervention s'élève à 50 EUR par mois pendant huit ans lorsque le prêt a pour objet l'acquisition, accompagnée ou non de travaux, ou la construction d'un immeuble sis dans ou dans une zone située:

a) soit dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'article 79, §2, 1° à 3° du Code;

b) soit dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

c) soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

d) soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 187 de ce même Code;

e) soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

f) soit dans une zone franche urbaine telle que définie en exécution de l'article 38 du décret programme du 23 novembre 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

4. Une intervention de 50 EUR par mois pendant huit ans est également accordée aux ménages qui acquièrent un logement vendu par une personne morale de droit public. »

Art. 7.

L'article 23, §2 du même arrêté est supprimé.

Art. 8.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2008

Art. 9.

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

Namur, le 20 décembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE

Annexe