

17 mars 1999

Arrêté du Gouvernement wallon portant agrément d'agences immobilières sociales

Cet arrêté a été abrogé par l'AGW du 23 septembre 2004.

Cet arrêté a été exécuté par l'AMRW du 10 juin 1999.

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 13 décembre 2001.

Consolidation officielle

Le Gouvernement Wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1^{er}, 29^o, 191 à 194;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales dans les plus brefs délais;

Considérant que la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1^o Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2^o administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3^o agence immobilière sociale: la personne morale qui a obtenu l'agrément du Ministre et qui œuvre à la réinsertion par le logement de ménages en état de précarité à la recherche d'un logement;

4^o ménage en état de précarité:

a) la personne seule dont les revenus ne dépassent pas (10.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 32) majorés de (1.860 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 32) par enfant à charge;

b) plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus ne dépassent pas (13.650 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 32) majorés de (1.860 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 32) par enfant à charge;

c) le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Ministre ayant l'Action sociale dans ses attributions et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas 120% du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition de ce ménage.

Art. 2.

§1^{er}. L'agence immobilière sociale a pour mission de promouvoir l'accès au logement salubre de ménages en état de précarité, en recherchant la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements

potentiellement disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local. Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des propriétaires-bailleurs et des ménages en voie de rupture sociale. A cet effet, elle conclura des contrats de gestion ou de location d'immeubles ou de parties d'immeubles avec ces propriétaires.

Un bail unira directement les propriétaires bailleurs aux ménages locataires. Elle peut, à titre subsidiaire, conclure des contrats de bail d'immeubles ou de partie d'immeubles en vue de les sous-louer aux ménages.

§3. Les logements pris en gestion par l'agence immobilière sociale doivent respecter les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement soit au moment de la prise en gestion et avant la première occupation, soit après la réalisation de travaux d'importance réduite prévus à l'article 3, §1^{er}, 2^o.

§4. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social aux ménages.

Art. 3.

§1^{er}. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région, le Ministre peut accorder aux agences immobilières sociales agréées une subvention annuelle destinée à:

1° intervenir dans les frais de gestion, de personnel et de promotion de leurs propres activités;

2° intervenir dans le coût de travaux d'importance réduite;

3° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs.

§2. Le Ministre arrête le montant de cette subvention.

§3. Chaque commune ne pourra être desservie que par une agence immobilière sociale.

Art. 4.

§1^{er}. Moyennant l'accord du comité d'accompagnement visé à l'article 10, l'agrément du Ministre peut être accordé à l'agence immobilière sociale qui remplit les conditions suivantes:

1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;

2° fixer son champ d'action territorial dans une ou plusieurs communes comptant ensemble au moins 50.000 habitants.

Lorsque son champ d'action concerne plusieurs communes, celles-ci doivent être limitrophes.

Le Gouvernement peut déroger à ce seuil au cas où la densité au km² de la population du territoire couvert par ces communes serait inférieure à cent habitants;

3° compter parmi ses associés, membres fondateurs, des organismes publics, à savoir:

a) obligatoirement les communes et les centres publics d'aide sociale du champ d'action territorial de l'agence immobilière sociale. Chaque commune et chaque centre public d'aide sociale est représenté au moins par un délégué;

b) au moins une société de logement de service public compétente sur le territoire de l'agence immobilière sociale;

c) éventuellement une province ou une intercommunale;

4° compter parmi ses associés des partenaires privés;

5° compter un organe de gestion garantissant la représentation des communes et des centres publics d'aide sociale et comprenant un représentant désigné par le Gouvernement, ces représentants siégeant avec voix délibérative;

6° disposer d'un personnel minimal équivalent à deux temps plein constitué d'un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et d'un agent affecté à la prospection et à la

conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail; des effectifs de personnel plus importants peuvent être suggérés par le comité d'accompagnement visé à l'article 10, suivant le nombre de logements à gérer et les caractéristiques sociales des locataires;

7° s'engager à faire preuve d'une activité durable;

8° s'engager à présenter un rapport annuel et un rapport financier au conseil communal, au conseil de l'aide sociale, aux membres associés et au comité d'accompagnement.

§2. L'agence immobilière sociale qui remplit les conditions visées au §1^{er} peut accroître son champ d'action territorial au territoire d'une ou plusieurs communes limitrophes.

Dans ce cas, l'agence immobilière sociale adapte sa composition conformément aux prescriptions du §1^{er}.

Art. 5.

§1^{er}. La demande d'agrément, accompagnée des délibérations des organismes publics associés, est adressée par l'association sans but lucratif à l'administration sous pli recommandé à la poste selon le modèle établi par le Ministre.

La demande contient les indications suivantes:

1° une copie des statuts de l'a.s.b.l.;

2° la représentation nominative de ses divers associés, au sein de l'organe de gestion visé à l'article 4, 5°.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications à mentionner dans la demande d'agrément. Il détermine la forme de la demande. Toute modification des statuts doit être notifiée au Ministre dès approbation par l'assemblée générale.

§2. Le Ministre notifie à l'a.s.b.l. demanderesse, l'agrément ou le refus d'agrément dans les trois mois qui suivent la réception de la demande reconnue complète. L'agrément peut être conditionnel.

Art. 6.

§1^{er}. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion ou en location est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale selon une des modalités suivantes:

– par convention s'il est la propriété de l'un des membres du conseil d'administration de l'agence immobilière sociale;

– par location par bail emphytéotique;

– par mandat de gestion d'une durée de:

* 3 ans en cas de gestion uniquement après une éventuelle période d'essai d'un an;

* 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants;

– par contrat de bail.

§2. La fixation du loyer éventuel entre l'agence immobilière sociale. et le propriétaire est déterminée ou revue, le cas échéant, en fonction du coût des travaux et de leur mode de prise en charge.

§3. Dans les cas visés au §1^{er}, 1° à 3°, l'agence immobilière sociale est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévu par le Code civil.

Art. 7.

L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion ou en location est envisagée doit se situer dans les limites territoriales où l'agence immobilière sociale exerce sa compétence.

Art. 8.

En échange des services rendus au propriétaire, l'agence immobilière sociale retient à sa charge, du loyer qu'elle perçoit du locataire, un montant qui équivaut au maximum à 15 % du loyer qu'elle lui verse.

Art. 9.

L'agence immobilière sociale doit garantir un accompagnement social régulier, visant à la réinsertion sociale de ses locataires.

Cet accompagnement social doit obligatoirement comporter une guidance budgétaire dans les cas de surendettement.

Une véritable pédagogie de l'habiter devra être développée. Elle englobera la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, le respect de l'environnement humain et physique.

L'agence immobilière sociale est tenue d'assister le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger.

Art. 10.

§1^{er}. Un comité d'accompagnement est chargé:

1° de remettre un avis au Ministre sur les demandes d'agrément;

2° de suivre l'évolution des agences immobilières sociales et notamment de l'importance du parc de logements géré et du personnel nécessaire;

3° d'examiner les rapports annuels et de formuler toute proposition au Ministre.

§2. Ce comité d'accompagnement est composé:

- d'un délégué du Ministre qui assure la présidence du comité;
- d'un délégué du Ministre qui a l'Action sociale dans ses attributions;
- d'un délégué du Ministre qui a la Tutelle des communes dans ses attributions;
- d'un délégué de l'administration qui assure le secrétariat du comité;
- d'un délégué de la Société wallonne du Logement;
- d'un délégué de la Cellule d'intégration sociale du Ministère de la Région wallonne.

Art. 11.

§1^{er}. Le non respect des conditions du présent arrêté entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 3.

§2. Le Ministre abroge, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte pas ou plus les conditions du présent arrêté.

Art. 12.

Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés agréées par la Société wallonne du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent arrêté.

Art. 13.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 1996 est abrogé.

Art. 14.

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

Namur, le 17 mars 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX