

16 mai 2013

Arrêté ministériel portant approbation du règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, notamment l'article 33 *bis*, inséré par le décret du 27 octobre 2011;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes à finalité sociale, notamment l'article 26, §5, alinéa 3;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 modifiant 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 logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location;

Vu la décision prise le 25 mars 2013 par le Conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête:

Art. unique.

Est approuvé le règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location, figurant en annexe au présent arrêté.

Namur, le 16 mai 2013.

J.-M. NOLLET

ANNEXE

Règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie 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

Titre I^{er} De la terminologie Article 1^{er}. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par:

1. « Fonds »: le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
2. « Opérateur »: une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement;
3. « Bien immobilier »: bâtiment pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus modestes ou en état de précarité;
4. « Logement »: le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
5. « Travaux économiseurs d'énergie »: les travaux ouvrant le droit au bénéfice des écoprimes telles que

définies à l'article 90, al. 1^{er}, 4^o, de l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;

6. « Valeur vénale ou valeur estimée du logement »: sa valeur actuelle déterminée sur la foi d'une expertise du Fonds;

7. « Coût réel ou estimé des travaux »: leur prix réel fixé en tenant compte des frais d'expertise, des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des cahiers des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, du contrôle, du suivi et de la réception des travaux ainsi que de la T.V.A. et des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise.

Titre II De l'objet de l'intervention Art. 2. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Fonds accorde des prêts et des subventions, par l'intermédiaire des opérateurs, aux titulaires de droits réels sur un bien immobilier visé à l'article 1^{er}, 3. du présent règlement, sis en Région wallonne, que les opérateurs prennent en gestion ou en location pour la première fois, en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de ce bien immobilier en logement conforme aux critères minimaux de salubrité fixés dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, déterminant les critères de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^{o bis} du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Titre III Du titulaire de droits réels Art. 3. §1^{er}. Le titulaire de droits réels est une personne physique ou une personne morale, à l'exclusion des opérateurs immobiliers visés à l'article 1^{er}, 23^o du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Il est plein propriétaire ou emphytéote du bien immobilier visé à l'article 1^{er} 3. du présent règlement.

§2. Le titulaire de droits réels consent à la prise en gestion ou en location du bien immobilier par l'opérateur, après réhabilitation ou restructuration de ce bien immobilier en logement.

Titre IV Du logement réhabilité ou restructuré Art. 4. Le titulaire de droits réels met le logement réhabilité ou restructuré irrévocablement à disposition de l'opérateur par mandat de gestion ou contrat de location, selon les modalités décrites à l'article 10 du présent règlement.

Titre V De l'intervention Art. 5. §1^{er}. Sans préjudice de l'aliéna 2, l'intervention du Fonds dans les travaux de réhabilitation ou de restructuration est attribuée pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

Cette intervention du Fonds est attribuée intégralement sous la forme d'une subvention lorsque le logement réhabilité ou restructuré comporte au moins trois chambres.

§2. Le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris l'intervention accordée en application du présent règlement, ne peut excéder 100 % du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration, majoré des honoraires d'architecte, des frais de notaire, des frais de dossier et, le cas échéant, du montant de la prime unique d'assurance décès visée à l'article 19 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds.

Lorsque le titulaire de droits réels est une personne physique, le pourcentage de 100 % est ramené à 95 %, dès lors que le remboursement de l'intervention octroyée sous la forme d'un prêt n'est pas garanti par l'assurance décès visée à l'article 19 du présent règlement.

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

§3. Le montant de l'intervention est établi sur la base de l'estimation du projet des travaux accepté par le Fonds. Ce dernier peut arrêter la dépense finançable à un niveau inférieur à celui du devis, dans la mesure où il estime que les prix sont anormalement élevés.

§4. Si une partie du bien immobilier améliorable doit être démolie, les travaux comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bien immobilier démoli.

§5. Pour les immeubles à appartements, le coût des travaux effectués aux espaces communs est inclus dans le coût des logements réhabilités ou restructurés.

§6. Le titulaire de droits réels peut affecter en partie le bien immobilier à une autre destination que le logement donné en gestion ou en location. Dans ce cas, l'intervention est octroyée en proportion de la

superficie affectée au logement.

Art. 6.§1^{er}. Sans préjudice du §2, la somme du prêt et de la subvention ne peut excéder 52.000 euros par logement réhabilité ou restructuré.

§2. Par décision motivée, le Fonds peut accorder un montant supplémentaire dans un des cas de surcoût suivants:

1° le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative;

2° l'opération est spécifique;

3° le bâtiment nécessite la mise en conformité aux règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

4° des travaux économiseurs d'énergie sont réalisés.

Est considéré comme bâtiment présentant une valeur patrimoniale significative, l'immeuble ayant fait l'objet en tout ou en partie d'une mesure de classement, ou l'immeuble inscrit en tout ou en partie sur la liste de sauvegarde, ou encore l'immeuble repris en tout ou en partie à l'inventaire du patrimoine monumental de Wallonie.

Est réputée spécifique, l'opération qui touche un logement adapté au handicap ou à l'âge de la personne ainsi que toute forme de cologement ou d'habitat groupé.

Le montant supplémentaire ne peut excéder 23.000 euros par logement réhabilité ou restructuré. Il est attribué pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

§3. Les montants précités sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2012), 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 2011 (fixé à « 690 » en novembre 2010)

Les montants ainsi indexés sont arrondis à la centaine d'euros supérieure ou inférieure, selon que le chiffre des dizaines atteint ou non cinquante euros.

Titre VI Des travaux Art. 7.§1^{er}. Les travaux financés, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la promesse d'intervention. Celle-ci intervient dans un délai maximal de 60 jours après l'introduction d'une demande d'intervention complète par l'opérateur.

§2. L'ordre de commencer les travaux est intimé au titulaire de droits réels par le Fonds au moment où celui-ci notifie l'octroi de l'intervention.

§3. La fin des travaux doit intervenir dans un délai de 2 ans à dater de cette même notification. Sur la proposition motivée du titulaire de droits réels, le Fonds peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

Art. 8.§1^{er}. Sans préjudice de l'article 6, §2 du présent règlement, les travaux visant la réhabilitation ou la restructuration des biens immobiliers ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie.

§2. Le titulaire de droits réels marque son accord pour que le montant des éventuelles aides complémentaires attribuées par la Région ou toute autre autorité publique, vienne en déduction de l'intervention du Fonds au moment de leur liquidation.

Titre VII De la liquidation de l'intervention Art. 9. Le montant de l'intervention n'est pas remis en mains du titulaire de droits réels. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux.

Titre VIII De l'affectation du logement Art. 10. Au terme des travaux, le logement réhabilité ou restructuré est géré ou loué par l'opérateur, pendant une période d'au moins neuf ans, à l'exclusion de la durée des travaux, ou d'au moins quinze ans dans l'un des cas visés à l'article 6, §2 du présent règlement, sans jamais être inférieure à la durée de remboursement du prêt accordé au titulaire de droits réels.

Art. 11.§1^{er}. Le logement réhabilité ou restructuré est donné en location par l'opérateur.

§2. Lorsque l'intervention du Fonds a été attribuée intégralement sous la forme d'une subvention, le logement réhabilité ou restructuré est donné en location à un ménage en état de précarité.

Si aucun ménage en état de précarité, dont la composition correspond au nombre de chambres du logement en vertu de 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, n'a posé sa candidature auprès de l'opérateur pour ce logement, celui-ci est loué à un ménage à revenu modeste.

Titre IX Du loyer et de son affectation Art. 12. Le loyer dû au titulaire de droits réels s'établit en excluant la prise en compte de l'amélioration du logement consécutive aux travaux financés.

Art. 13. §1^{er}. Le loyer payé par l'occupant ne peut excéder trente pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toutes autres ressources disponibles telles que pécules de vacances, chèques repas, pensions alimentaires et primes diverses.

§2. Lorsque l'intervention du Fonds a été attribuée intégralement sous la forme d'une subvention, le loyer payé par l'occupant ne peut excéder vingt pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toutes autres ressources disponibles telles que pécules de vacances, chèques repas, pensions alimentaires et primes diverses.

Art. 14. Le loyer payé par le locataire est affecté:

- a) à la marge d'intermédiation de l'opérateur, dont le montant ne peut excéder 15 % de la valeur locative normale du logement après travaux;
- b) à concurrence d'au moins cinquante pour cent au remboursement du prêt accordé;
- c) s'il échet, à l'amortissement du coût de gestion des travaux par l'opérateur.

Le solde éventuel est versé au titulaire de droits réels.

Titre X Du taux d'intérêt du prêt Art. 15. Le taux d'intérêt applicable au prêt est fixé à 0 % l'an.

Art. 16. Le taux d'intérêt visé à l'article 15 du présent règlement est majoré, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

Titre XI De la durée et du remboursement du prêt Art. 17. La durée du prêt est fixée en fonction de la qualité du titulaire de droits réels, personne physique ou personne morale. Il est spécifiquement tenu compte du montant du prêt et des ressources du titulaire de droits réels; son âge est également pris en compte lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

Le remboursement du prêt est effectué par l'opérateur, pour compte du titulaire de droits réels, par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

Titre XII Des garanties Art. 18. Le titulaire de droits réels consent, en garantie du prêt qui lui est octroyé, soit une inscription hypothécaire, soit un mandat hypothécaire au profit du Fonds.

Il s'engage également à ne pas aliéner ni hypothéquer le logement réhabilité ou restructuré pour lequel le prêt est consenti et ce, jusqu'à parfait remboursement du prêt.

Le Fonds se réserve la faculté de prélever toutes sommes dues et non honorées par l'opérateur sur la subvention annuelle accordée par la Région à l'opérateur, sans préjudice toutefois de la faculté de recourir au préalable, de commun accord, à tout autre moyen de récupération.

Le Fonds peut, si nécessaire, subordonner l'octroi du prêt à l'obtention de toute autre garantie réelle ou personnelle. S'il échet, il peut exiger la cession à son bénéfice des créances locatives nées du contrat de location du logement réhabilité ou restructuré pour lequel le prêt est consenti.

Le Fonds peut, dans des circonstances exceptionnelles, dispenser le titulaire de droits réels de la garantie visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 19. Lorsque le titulaire de droits réels contracte avant la signature de l'acte de prêt auprès d'un assureur agréé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers, une assurance décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, la prime peut lui être avancée par celui-ci, dans les limites fixées par l'article 5, §2 du présent règlement. Un exemplaire de ce contrat est remis au Fonds.

Art. 20. Le solde du prêt est remboursable immédiatement dès l'instant où le titulaire de droits réels dénonce le mandat de gestion précité. Il est dans pareil cas redevable de l'indemnité de remploi visée à l'article 21 du présent règlement.

Art. 21. Le titulaire de droits réels peut procéder, à tout moment, au remboursement anticipé total ou partiel du solde restant dû du prêt. Dans ce cas, le Fonds peut lui demander de payer une indemnité de remploi correspondant à trois mois d'intérêts, calculés sur le montant remboursé par anticipation et au

taux d'intérêt convenu.

Une indemnité analogue est due par le titulaire de droits réels en cas de remboursement anticipé forcé du prêt.

Titre XIII Des frais Art. 22. Au titre de frais de dossier, le titulaire de droits réels verse au Fonds, par prélèvement sur le montant de l'intervention, une contribution de 2,50 % du montant de l'intervention.

Ce montant est prélevé au moment de l'octroi de l'intervention.

Titre XIV Du suivi du dispositif Art. 23. Le rapport d'activités annuel du Fonds comporte une section relative au nombre de prêts et de subventions octroyés, à la liste des opérateurs et au nombre de logements gérés ou loués, au montant des loyers appliqués, au type de travaux réalisés et à la qualité des titulaires de droits réels.

Titre XV Du non respect du présent règlement Art. 24. Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande ou de toute autre démarche vis-à-vis du Fonds entraînera le retrait de l'intervention allouée, le remboursement des sommes indûment perçues à l'intervention de l'opérateur, et l'interdiction de déposer en tant que titulaire de droits réels des demandes de prêts et de subventions auprès du Fonds et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires.

La décision de l'intervention fera référence explicitement à la présente disposition et le mandat de gestion contiendra l'engagement de remboursement du titulaire de droits réels en cas de non respect de ses obligations.

Art. 25. §1^{er}. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'un prêt, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé au solde restant dû du prêt.

§2. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'une subvention, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé par la formule suivante:

$$R = (1 - (D/D')^2) \times M$$

où: R = le montant du remboursement;

D = la durée, en années complètes, pendant laquelle les conditions ont été respectées;

D' = la durée, en années complètes, pendant laquelle les conditions doivent être respectées;

M = le montant de l'intervention sous la forme d'une subvention.

Art. 26. Le présent règlement est d'application pour les prêts et les subventions financés par les avances remboursables et les subventions accordées au Fonds par la Région à partir de l'exercice budgétaire 2013.