17 décembre 2015

Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social

Cet arrêté a été abrogé par l'arrêté du 31 mai 2017.

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 175.2;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon 24 octobre 2013;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par la Société wallonne du Crédit social;
Vu le contrat de gestion 2013-2018 conclu le 1er octobre 2013 entre la Région wallonne et la Société wallonne du Crédit social;
Vu la décision du conseil d'administration de la Société wallonne du Crédit social du 10 septembre 2015;
Vu l'avis de l'inspecteur des finances, donné le 9 décembre 2015;
Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 17 décembre 2015;
Sur la proposition du Ministre du Logement,
Arrête:

Art. 1er.
Le règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et les Guichets du crédit social, tel qu'il est repris en annexe, est approuvé.

Art. 2.
Le règlement des prêts, tel qu'arrêté par le Gouvernement le 20 décembre 2007 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par la Société wallonne du Crédit social sont abrogés.

Art. 3.
Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2016.

Namur, le 17 décembre 2015.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Wallex - Le droit en Wallonie

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

P. FURLAN

ANNEXE

Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et les Guichets du crédit social

Chapitre 1er Considérations générales Art. 1er. Définitions.

§1er. Pour l'application des présentes, il faut entendre par:

a) **« Société », la Société wallonne du Crédit social.**

b) **« Société prêteuse », la Société wallonne du Crédit social ou le guichet, société de crédit social bénéficiant d'un agrément de la Région donné par la Société, intervenant en tant que prêteur.**

c) **« Demandeur », la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un crédit auprès de la société prêteuse.**

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins, ou être mineur émancipé, et être la personne de référence d'un ménage comportant au maximum deux enfants à charge.

d) **« Parent âgé », le parent du demandeur jusqu'au 3e degré et/ou personne avec qui ce parent est /a été mariée ou vit (a vécu) habituellement; l'une de ces personnes étant âgée d'au moins 60 ans. Le parent âgé doit être domicilié ou en cours de domiciliation dans le logement objet de la demande de crédit.**

e) **« Enfant à charge »:**

– L'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement;

– L'enfant pour lequel le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement, n'est pas attributaire de telles allocations, mais que la Société estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;

– L'enfant à naître, c'est-à-dire l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de la réception de la demande de crédit complétée des pièces requises, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

f) **« Personne à charge »:**

L'enfant à charge tel que défini ci-dessus.

Est assimilée à une personne à charge sur base de la composition de ménage et à la date de la réception de la demande de crédit complétée des pièces requises la personne handicapée qui vit habituellement avec le demandeur. Un enfant handicapé est compté comme deux personnes à charge.

Le demandeur handicapé est compté comme une personne à charge.

g) **« Revenus imposables », les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.**

Si les revenus imposables afférents à l'avant-dernière année complète ne sont pas connus, la Société détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Pour la détermination des revenus imposables, sont pris en considération tous les revenus du ménage du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition du ménage.

h) **« Code », le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.**

Wallex - Le droit en Wallonie

i) **« Accesspack », les crédits visés à l'article 3, §1er, *a)* , *b)* et *c)* du présent texte.**

j) **« Rénopack », produit composé d'un crédit et d'une prime, visé à l'article 3, §1er, *d)* , destiné à financer les travaux de rénovation ouvrant le droit à une prime favorisant la rénovation des logements conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements,**

k) **« Ecopack », produit composé d'un crédit et d'une prime, visé à l'article 3, §1er, *d)* , destiné à financer d'une part les travaux économiseurs d'énergie ouvrant le droit à une prime favorisant les économies d'énergie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements, et d'autre part les travaux suivants limitativement énumérés, à savoir: le placement d'une chaudière à condensation à mazout, le placement d'un poêle à pellets et la fermeture du volume protégé. Pour ces derniers travaux, l'écopack est accordé sous la forme exclusive d'un crédit.**

l) **« Règlement spécifique d'octroi des crédits »: ensemble des conditions d'octroi des crédits fixées par la Société et approuvées par le Ministre.**

m) **« Ministre », le Ministre du Gouvernement wallon en charge du logement.**

n) **« Administration », la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie.**

o) **« Zone de pression immobilière », ensemble des communes où le prix moyen des habitations ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des cinq dernières années disponibles, de plus de 35 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de la Direction générale Statistique du SPF Économie est fixée pour une durée de cinq ans, et pour la première fois le 1er janvier 2016, par l'Administration.**

§2. Il est renvoyé à l'article 1er du Code pour les termes non définis dans le présent dispositif.

§3. Moyennant autorisation du Ministre, la Société finance des catégories d'investissements éligibles au-delà des travaux économiseurs d'énergie et de rénovation ouvrant le droit à une prime conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements. Dans ce cas, le rénopack et/ou l'écopack sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit.

Art. 2.Bénéficiaires des crédits.

§1er. Les crédits de la Société prêteuse visés par les présents principes généraux sont ceux destinés aux ménages comptant jusqu'à deux enfants à charge ou à ceux ayant un crédit en cours de remboursement auprès de la Société prêteuse, sollicitant un accesspack, un écopack ou un rénopack.

§2. La Société prêteuse est habilitée à financer les demandes d'écopack ayant pour objet le placement d'un poêle à pellets introduites par un demandeur occupant le logement en vertu d'un contrat de bail.

Art. 3.Objets des crédits.

§1er. Les crédits sont consentis en vue de financer au moins l'une des opérations suivantes, relatives à un logement situé en Région wallonne:

a) **l'achat, la construction, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété ou d'un droit assimilé d'un logement destiné en ordre principal à l'occupation personnelle du demandeur;**

b) **le remboursement de dettes onéreuses à caractère immobilier contractées à l'une ou l'autre des fins visées sous *a)* .**

c) **la création d'un logement destiné à accueillir un parent âgé visé à l'article 1er, §1er, *d)* .**

d) **la réalisation des travaux et des dépenses de rénovation ou économiseurs d'énergie visés par le rénopack ou l'écopack.**

Wallex - Le droit en Wallonie

Dans chacun de ces cas, les éventuels droits d'enregistrement, les droits de succession, les frais d'actes notariés et la T.V.A. découlant de l'une de ces opérations ainsi que, aux conditions définies par la Société, les primes uniques d'assurances couvrant le risque de décès du demandeur dans le cadre de ces opérations peuvent être intégrés au financement.
§2. Un crédit ne peut avoir pour objet le financement de l'achat ou de la réalisation de travaux portant exclusivement sur des locaux utilisés à des fins professionnelles. Si par contre, des pièces utilisées à des fins professionnelles profitent indirectement du crédit, la superficie maximale de ces locaux ne peut excéder 20 % de la superficie habitable.
§3. Sauf autorisation expresse de la Société prêteuse, et aux conditions fixées par celle-ci, sur la base d'une demande motivée:
– le logement financé par le crédit est destiné à la vie d'un seul ménage;
– le demandeur occupe le logement pendant toute la durée de remboursement du crédit;
– le logement ne peut être donné en location, en tout ou en partie;
– le logement ne peut être utilisé à des fins professionnelles, sans préjudice du §2 ci-dessus.
§4. Pour être pris en considération dans le cadre d'une demande de rénopack ou d'écopack, les travaux doivent satisfaire à l'ensemble des conditions et des critères de nature technique définis par l'arrêté du Gouvernement du 26 mars 2015 précité ainsi que par l'arrêté ministériel du 30 avril 2015 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité.
§5. Les travaux objet d'un rénopack ou d'un écopack doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque- Carrefour des Entreprises, sous réserve des travaux d'isolation thermique de la toiture qui peuvent être réalisés par le demandeur.
§6. Les modalités pratiques de libération des sommes destinées aux travaux ainsi que le délai de réalisation de ceux-ci sont définis dans le règlement spécifique d'octroi des crédits.
Art. 4.Responsabilité des prêteurs et octroi des crédits.
§1er. Dans le respect des dispositions relatives à la responsabilité des prêteurs définies notamment par la loi du 19 avril 2014 portant insertion du Livre VII « Services de paiement et de crédits » dans le Code de droit économique, la Société prêteuse veille à récolter l'ensemble des données et informations nécessaires lui permettant d'apprécier la capacité financière du demandeur en vue de décider de lui accorder ou de lui refuser le crédit.
§2. La Société prêteuse peut également conditionner l'octroi du crédit à la production de toute sûreté qu'elle estimerait utile au vu de la situation financière, de l'état d'endettement et des antécédents de solvabilité du demandeur.
Chapitre 2De l'AccesspackArt. 5.Les conditions d'éligibilité d'une demande d'accesspack.
§1er. Les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 51.300 EUR, à majorer de 5.000 EUR par personne à charge, sauf si le demandeur a déjà un crédit hypothécaire en cours de remboursement auprès de la Société prêteuse.
Les revenus imposables du demandeur entrent dans l'une des catégories suivantes:

Catégorie de revenus	Revenus imposables globalement du ménage
C1	< 21.900,00 EUR
C2	21.900,01 << 31.100,00 EUR
C3	31.100,01 << 41.100,00 EUR
C4	41.100,01 << 51.300,00 EUR

Ces montants sont indexés conformément à l'article 203 du Code.
§2. Au plus tard au jour de l'acte notarié d'acquisition de l'immeuble financé au moyen du crédit consenti par la Société prêteuse, le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement ne peut posséder entièrement aucun autre logement en propriété ou en usufruit, sous réserve des exceptions prévues aux articles 1er, 29°, 30° et 31° du Code.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 6.Les conditions relatives au logement.

§1er. Le logement doit, après intervention de la Société prêteuse dans le cadre du financement, respecter les critères minimaux de salubrité fixés par la Région ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques.

§2. La valeur vénale du logement après intervention de la Société prêteuse ne peut excéder, à l'exclusion de la valeur du terrain et de la T.V.A. pour les opérations de construction, un plafond maximum de 205.000 EUR.

Ce plafond fait l'objet d'une majoration de 35 % pour un logement situé en zone de pression immobilière.

Ce montant maximum de la valeur vénale est adapté, par tranche de 1.000 EUR, par la Société au 1er janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2017), sur base de la formule suivante:

Montant maximum x indice ABEX 1er janvier année N (indice de novembre année N-1)

Indice ABEX 1er janvier 2016

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

Art. 7.Forme de l'accesspack.

Sous réserve de l'exception prévue à l'article 12, §1er, l'accesspack est accordé sous la forme d'un crédit hypothécaire.

Art. 8.Montant de l'accesspack.

§1er. Le montant de l'accesspack est limité à 100 % de la valeur vénale de l'immeuble après travaux tels qu'admis par la Société prêteuse, sans pouvoir excéder le montant fixé à l'article 6, §2 du présent dispositif.

§2. La quotité de 100 % peut exceptionnellement être portée à 125 % maximum par la Société prêteuse si, au vu des éléments du dossier tenant à la situation financière du demandeur, à son état d'endettement et à l'appréciation de sa capacité de remboursement, la Société prêteuse évalue que le demandeur sera à même de respecter les obligations financières découlant du contrat de crédit.

Si un rénopack ou un écopack est accordé de manière concomitante à un accesspack, il est tenu compte de l'ensemble des montants prêtés et de la valeur vénale après réalisation de l'ensemble des travaux financés pour apprécier la quotité prêtée.

§3. Tous les montants ci-dessus s'entendent hors assurance-vie et hors contribution de solidarité due en application de l'article 2, 6° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts visés à l'article 23 du Code.

Art. 9.Investissements des économies personnelles.

Le demandeur est tenu de consacrer à l'opération immobilière pour laquelle le crédit est consenti un apport financier aussi important que possible, la Société prêteuse fixant le montant de celui-ci compte tenu des possibilités pécuniaires du demandeur et de sa situation financière et patrimoniale.

Art. 10.Taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt du prêt est fixe. Il dépend des revenus imposables du demandeur sur base des plafonds de revenus tels que décrits dans la grille reprise à l'article 5 du présent règlement.

Le tarif est fixé par le règlement spécifique d'octroi des crédits.

Art. 11.Durée de remboursement.

La durée de remboursement du crédit est fixée en fonction des capacités financières du demandeur, des perspectives d'évolution de celles-ci et de son âge.

Elle est de maximum trente ans. La Société définit dans le règlement spécifique d'octroi des crédits sa politique de fixation des durées de remboursement des crédits ainsi que l'âge limite auquel le demandeur doit avoir remboursé intégralement l'accesspack.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 12.Garanties.

§1er. L'inscription hypothécaire prise en garantie de l'accesspack occupe le 1er rang, sauf si le crédit n'excède pas 50.000 EUR, auquel cas l'inscription hypothécaire peut occuper le 2e rang. Jusqu'à 30.000 EUR, la Société prêteuse peut accorder un crédit sans prendre d'inscription hypothécaire mais, le cas échéant avec promesse d'hypothèque.

§2. L'accesspack, lorsqu'il est couvert par une inscription hypothécaire, est garanti par un contrat d'assurance vie type solde restant dû couvrant le risque de décès du demandeur, à prime unique et dont le bénéfice est transféré à la Société prêteuse.

Art. 13.Frais.

Tous les frais occasionnés par le crédit sont à charge du demandeur. Ils sont fixés par le règlement spécifique d'octroi des crédits.

Chapitre 3Du rénopack et de l'écopackArt. 14.Les conditions d'éligibilité d'une demande de rénopack ou d'écopack.

§1er. Les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 93.000 EUR.

Ce montant est indexé conformément au principe défini à l'article 2, §2 de l'arrêté du 26 mars 2015 précité.

§2. À moins que la demande de rénopack ou d'écopack soit concomitante à une demande d'accesspack, le demandeur est, au moment de l'ouverture du dossier, titulaire d'un droit réel sur le logement, objet du crédit, qu'il occupe effectivement.

Le demandeur visé à l'article 2, §2 du présent dispositif doit occuper le logement qu'il loue en vertu du contrat de bail

Art. 15.Les conditions relatives au logement et à son occupation.

§1er. Le rénopack et l'écopack sont réservés au logement dont la première occupation en tant que logement à titre principal date d'au minimum dix ans au jour de l'ouverture du dossier. L'écopack et/ou le rénopack sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit pour les logements dont la première occupation en tant que logement à titre principal date d'au minimum dix ans et de maximum vingt ans.

§2. Le logement doit, après intervention de la Société prêteuse dans le cadre du financement, respecter les critères minimaux de salubrité fixés par la Région ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques.

§3. Le logement objet d'une demande de rénopack doit être préalablement reconnu améliorable selon un rapport qui constate l'éligibilité des travaux conformément au titre 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité. Ce rapport est, dans le cadre d'une demande de crédit, rédigé par un expert de la Société ou par un expert agréé par elle.

Art. 16.Formes du rénopack et de l'écopack.

Le rénopack et l'écopack sont accordés sous la forme d'un prêt à tempérament.

Ils peuvent prendre la forme d'un crédit hypothécaire dans l'hypothèse où ils seraient accordés de manière concomitante à un accesspack hypothécaire.

Art. 17.Montant du rénopack et de l'écopack.

§1er. Le montant cumulé du rénopack et de l'écopack accordés simultanément ne peut excéder 100 % du coût des travaux, éventuellement augmenté du coût des frais d'acte notarié, avec un minimum de 1.000 EUR et un maximum de 30.000 EUR.

Le coût des travaux à prendre en considération comprend l'ensemble des frais et prestations inhérents à ces travaux. Le montant du rénopack ou de l'écopack est établi sur base du projet de travaux accepté par la Société prêteuse. Cette dernière a la possibilité d'arrêter, par poste, le montant finançable à une somme inférieure à celle des devis dans la mesure où elle estime que la dépense est anormalement élevée au regard des prix du marché.

§2. Plusieurs rénopacks ou écopacks, y compris ceux accordés en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par la Société

Wallex - Le droit en Wallonie

wallonne du crédit social, peuvent être accordés successivement moyennant le respect des conditions suivantes:

a) **le montant global des crédits accordés ne peut en aucun cas excéder 60.000 EUR.**

b) **Un nouveau dossier de demande de crédit ne peut être ouvert qu'après réalisation des travaux financés dans le cadre d'une demande antérieure et remboursement total du prêt ou à défaut de remboursement total, pour autant qu'une durée de cinq ans se soit écoulée depuis la conclusion du premier contrat de crédit.**

§3. Ces montants de 30.000 EUR et 60.000 EUR s'entendent hors assurance-vie et hors montant de la contribution de solidarité définie par l'article 2, 6° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 précité, si du moins le rénopack et l'écopack sont couverts par une inscription hypothécaire conformément à l'article 16, alinéa 2, du présent dispositif.

Art. 18.Taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt débiteur du rénopack et de l'écopack est fixé à 0 %.

Art. 19.Durée de remboursement.

La durée de remboursement du crédit est fixée en fonction des capacités financières du demandeur, des perspectives d'évolution de celles-ci et de son âge.

Elle est de maximum 15 ans. Toutefois, si le rénopack ou l'écopack sont accordés de manière concomitante à un accesspack hypothécaire ayant pour objet l'achat d'un logement, la Société prêteuse peut aligner la durée de remboursement du rénopack ou de l'écopack, sur celle de l'accesspack, sans jamais pouvoir excéder celle-ci. Le règlement spécifique d'octroi des crédits définit la politique de fixation des durées de remboursement des crédits ainsi que l'âge limite auquel le demandeur doit avoir remboursé intégralement le rénopack ou l'écopack.

Art. 20.Garanties.

Dans l'hypothèse où le rénopack ou l'écopack sont accordés conformément à l'article 16 al.2 du présent dispositif, ils doivent être couverts par un contrat d'assurance vie type solde restant dû couvrant le risque de décès du demandeur, à prime unique et dont le bénéfice est transféré à la Société prêteuse.

Chapitre 4De la gestion des primesArt. 21.Principes.

§1er. La Société assure la gestion des primes composant un rénopack ou un écopack et exerce les contrôles y associés.

§2. Le montant des revenus imposables du demandeur et le nombre de personnes à charge dont il est tenu compte pour le calcul du montant de la prime sont ceux qui sont de mise au moment de la réception de la demande de crédit, complétée des pièces requises.

Art. 22.Procédure.

§1er. Le formulaire de demande de rénopack ou d'écopack dans lequel sont mentionnées les informations reprises à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité tient lieu d'avertissement préalable conformément audit article 16. Le délai de deux ans dont question audit article 16, court à compter de la date de signature du contrat de crédit.

§2. Le montant de la prime est estimé pour chaque type de travaux concernés préalablement à leur réalisation sur base d'un devis d'entrepreneur et ou de fournisseur.

§3. Une fois les travaux réalisés, le dossier de demande de prime est introduit à la Société qui sur base de l'ensemble des documents requis, vérifie la conformité des travaux réalisés et fixe le montant définitif de la prime. Celui-ci est alors comptabilisé en remboursement partiel anticipé du crédit.

Art. 23.Interdiction de cumul.

Le demandeur s'engage à ne pas solliciter une aide auprès de l'Administration pour les travaux qui font l'objet d'un rénopack ou d'un écopack. L'introduction d'une telle demande constitue un manquement grave de nature à entraîner l'obligation de rembourser immédiatement les aides accordées.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre 5Dispositions finalesArt. 24.Dérogations.

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, le conseil d'administration de la Société peut déroger aux dispositions des articles 2, 6, §1er et 2, 10, 12, §2, 15, §2, 16 et 17, §2 du présent dispositif.

Art. 25.Traitement des réclamations.

La Société prêteuse prend en compte et traite avec diligence toute réclamation introduite par le demandeur.

Wallex - Le droit en Wallonie