

10 juin 1999

Arrêté ministériel portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances donné le 3 juin 1999;

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 la sécurité juridique et la continuité des services recommandant l'adoption urgente des dispositions d'exécution du présent Code;

Arrête:

Art. 1^{er}.

§1^{er}. Dans le présent arrêté, il faut entendre par « arrêté du Gouvernement », l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément des agences immobilières sociales.

§2. La subvention annuelle visée à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon est destinée à intervenir dans les frais de gestion, de personnel et de promotion des activités, dans le coût de travaux de rénovation dans les logements, dans les pertes locatives et dans les dégâts locatifs selon l'ordre de priorité visé à l'article 2 paragraphe 5.

§3. Pour l'application du présent arrêté, ne sont pris en considération que les logements qui satisfont aux dispositions des articles 2, 6 et 7 de l'arrêté du Gouvernement.

Art. 2.

§1^{er}. La subvention annuelle accordée à chaque agence est fixée à 3.300.000 francs pour les deux premières années de fonctionnement, en ce comprise l'année de la notification de son agrément.

§2. A partir de la troisième année, la subvention est calculée au moyen de la formule suivante:

$S_n = 1.150.000 + 21.500 L_n + 86.000 (L_n - L_{n-1})$ où:

– S_n est la subvention pour l'année considérée;

– L_n est le nombre de logements au 1^{er} janvier de l'année considérée;

– L_{n-1} est le nombre de logements au 1^{er} janvier de l'année précédant l'année considérée.

Le troisième terme de la formule doit être considéré comme égal à zéro si sa valeur calculée est négative ($L_n < L_{n-1}$).

§3. Si la valeur S_n , calculée par application du paragraphe 2, est supérieure à 3.300.000 francs, la subvention est plafonnée à ce dernier montant.

§4. Par dérogation aux dispositions du paragraphe 3, le plafond de la subvention peut être augmenté de 1.150.000 francs, par tranche de 50 logements supplémentaires, au-delà du chiffre de 100 logements.

Cette augmentation doit faire l'objet d'un avis du Comité d'accompagnement.

§5. Sous réserve des dispositions du paragraphe 4, la subvention accordée est affectée prioritairement au coût salarial du personnel équivalent à deux temps plein, à savoir un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail.

Le solde disponible peut couvrir les frais de gestion, les pertes locatives et dégâts locatifs, également les travaux à réaliser dans les logements à gérer.

§6. La subvention calculée conformément aux paragraphes précédents, est majorée de 50 francs par habitant de chaque commune supplémentaire desservie par l'agence immobilière sociale au 1^{er} janvier de l'année considérée par rapport au 1^{er} janvier de l'année antérieure.

Art. 3.

Le bénéficiaire de la subvention n'est pas octroyé pour la quatrième année de fonctionnement si l'agence ne dispose pas, à la fin de sa troisième année, d'un nombre de logements au moins égal à vingt.

Il en est de même si, pour la cinquième année de fonctionnement ou pour une année postérieure, l'agence ne dispose plus d'au moins trente logements au 1^{er} janvier de l'année considérée.

Art. 4.

§1^{er}. La demande d'octroi d'une subvention, accompagnée d'une déclaration de créance, doit être adressée annuellement auprès de l'Administration.

Cette demande doit être transmise:

- a) pour la première année, dès réception de la notification de l'agrément;
- b) pour les autres années, après le 1^{er} janvier et après fourniture du rapport prévu à l'article 4, 8°, de l'arrêté du Gouvernement.

La subvention est liquidée en une fois.

§2. Le rapport annuel, visé au paragraphe 1^{er}, est rédigé selon le modèle joint en annexe du présent arrêté et déposé pour le 30 avril qui suit la période considérée.

§3. Le solde non justifié des subventions antérieures n'est pas pris en compte dans le calcul de la subvention prévu à l'article 2.

Ce solde doit cependant apparaître complètement au rapport annuel.

Art. 5.

Le bénéficiaire de la subvention est subordonné à la présence, sur tous les documents de l'association, de la mention suivante, placée après sa raison sociale:

« Agence immobilière sociale agréée par le Ministre du Logement de la Région wallonne ».

Namur, le 10 juin 1999.

W. TAMINIAUX.

Annexe

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE

Rapport annuel d'activités

A envoyer à:
MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction générale de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Division du Logement
Rue des Brigades d'Irlande 1,
5100 JAMBES

DENOMINATION DE L'A.I.S.

Adresse:
Nom de la personne à contacter:.....
Numéro de téléphone:.....

Rapport d'activité de l'année.....

I. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE GENERAL

Personnel occupé par l'A.I.S. au 1^{er} janvier de l'année considérée

Noms	Prénoms	Nature du contrat de travail	Date d'engagement

Décrire brièvement la nature des activités de chaque travailleur et joindre, en annexe, la copie des contrats, et ce, pour autant que ces copies n'aient pas déjà été communiquées.

II. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE.

A. Logements gérés par l'A.I.S. au 1^{er} janvier de l'année considérée

TABLEAU 1

Adresse	P *	Date de prise en gestion	Modalités de prise en gestion	Date de la première occupation	Montant des travaux effectués	Nom du locataire et composition du ménage occupant

B. Mesures d'accompagnement social

(Modalités pratiques, fréquences, aides extérieures à l'A.I.S.,...)

C. Volume d'activité et prospection

1° Description et présentation.

2° Nombre de logements gérés au 1^{er} janvier de l'année considérée.

3° Nombre de logements gérés au 1^{er} janvier de l'année précédant l'année considérée.

D. Données relatives aux montants des loyers.

1° Prix moyen du marché local / type de logement (hors intervention de l'AIS):

- chambre garnie:.....
- studio meublé:.....
- studio non meublé:.....
- appartement 1 chambre:.....
- appartement 2 chambres:.....
- appartement 3 chambres:.....
- maison:.....
-

a) Expliquer la méthode employée par l'AIS pour déterminer ces prix moyens (statistiques du marché immobilier, petites annonces, expérience de recherche,...).

.....

.....

b) Quels sont les éléments qui, à votre avis, influencent ces prix demandés et contribuent à leur fixation ? (salubrité, âge de construction, confort et commodités, implantation,...).

.....

.....

2° Montants moyens des loyers demandés aux locataires de l'AIS/type de logement (après intervention de l'AIS):

- chambre garnie:.....
- studio meublé:.....
- studio non meublé:.....

- appartement 1 chambre:.....
- appartement 2 chambres:.....
- appartement 3 chambres:.....
- maison:.....
-

3° Part des loyers demandés aux locataires par rapport à leurs revenus (moyenne):

Loyers demandés (2)	Revenus	Pourcentage
- chambre garnie:		
- studio meublé:		
- studio non meublé:		
- appartement 1 chambre:		
- appartement 2 chambres:		
- appartement 3 chambres:		
- maison:		
-		

E. Arriérés de loyers

1. Montant des arriérés apparus au cours de l'année faisant l'objet du présent rapport	.....
2. Montant de l'amortissement des arriérés précités (irrecouvrables passés en pertes)	.....
3. Montant de l'amortissement des arriérés d'années antérieures (idem)	.....
4. Montant total des arriérés après amortissements	.....

III ASPECTS FINANCIERS

A) Renseignements relatifs à la période écoulée.

1° Solde cumulé des subventions des années antérieures			..... F.
2° Montant de la subvention A.I.S.		..... F.	
3° Montant des dépenses en frais de personnel	..... F.		
4° Montant des dépenses en frais de gestion	..... F.		
5° Montant des dépenses en publicité/promotion	..... F.		
6° Montant des pertes locatives	..... F.		

7° Montant des dégâts locatifs	..... F.		
8° Montant des travaux réalisés	..... F.		
9° Montant global des dépenses engagées sur le subside octroyé		..... F.	
10° Solde		Solde:	..... F.
11° Solde global]		Solde global:	..... F.

B) Joindre au présent rapport les preuves de paiement des rémunérations, le bilan et le compte de résultat de l'année qui précède l'année dont question.

C) Analyse financière globale relative à la période écoulée.

Récapitulatif exploitation	
Recettes	Dépenses
1° Subventions..... F.	1° Salaires et charges sociales..... F.
2° Revenus locatifs (loyers perçus - loyers versés aux propriétaires) F.	2° Travaux F.
3° Autres recettes F.	3° Autres frais F.
TOTAL:..... F.	TOTAL:..... F.

D) A quelle date l'A.I.S. a-t-elle présenté son dernier rapport annuel au conseil communal?

Pour l'A.I.S. de.....
(identification du ou des signataires)

DATE

SIGNATURE

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 10 juin 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément des agences immobilières sociales.

Namur, le 10 juin 1999.

W. TAMINIAUX