

12 décembre 2013

Arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 176.2, §3, modifié par le décret du 16 mai 2013, les articles 178.1, §§6 et 7 et 178.2, §2, insérés par le décret du 15 mai 2003;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2004 portant le règlement général d'agrément des Guichets et portant exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 4 juillet 2013;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 11 juillet 2013;

Vu l'avis n° 54.407/4 du Conseil d'État, donné le 25 novembre 2013, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

Après délibération,

Arrête:

Chapitre I^{er}
Disposition générale

Art. 1^{er}.

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

1° Code: le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998;

2° Société: la Société wallonne de Crédit social visée à l'article 175.1 du Code;

3° demanderesse: la personne morale qui sollicite son agrément auprès de la Société;

4° guichet: le guichet du crédit social visé à l'article 176.1 du Code;

5° prêts hypothécaires et produits complémentaires ou apparentés: les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1^{er}, 36 du Code;

6° emprunteurs: la ou les personnes qui contractent au crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1^{er}, 36 du Code;

7° Ministre: le Ministre ayant le Logement dans ses attributions;

8° secteur: le secteur du crédit hypothécaire social, composé de la Société et des guichets;

9° Gouvernement: Le Gouvernement wallon.

Chapitre II
L'agrément et son renouvellement

Section 1^{re}
Les conditions d'octroi et de renouvellement de l'agrément

Art. 2.

Pour être agréée, la demanderesse respecte les conditions suivantes:

- 1° être une société ayant adopté la forme commerciale soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative;
- 2° assurer statutairement et effectivement que, tant que la demanderesse bénéficie de l'agrément de la Région:
 - a) l'objet social de la société se limite en:
 - l'instruction, la gestion et, le cas échéant, l'octroi du crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1^{er}, 36 du Code, des produits apparentés et des autres produits distribués par la Société;
 - la promotion du crédit hypothécaire social, des produits apparentés et des autres produits distribués par la Société.
 - b) les actions ou parts sont nominatives;
 - c) en cas de cession d'actions ou de parts d'un associé de la demanderesse, dans les cas où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 pour cent du capital et où de telles personnes morales de droit public sont associées, un droit de préemption d'une durée de trois mois est accordé à ces personnes morales de droit public selon les modalités et aux conditions fixées par le Ministre;
 - d) la mise en paiement du dividende n'excède pas 5 pour cent net du capital libéré;
 - e) le capital constitué par prélèvement sur les réserves ne peut pas, sauf accord de la Société, entrer en ligne de compte pour l'octroi des dividendes;
 - f) dans chaque guichet, une personne unique chargée de la gestion journalière est désignée par son conseil d'administration;
 - g) la qualité de directeur-gérant d'un guichet est incompatible avec les qualités de bourgmestre, d'échevin et de président du centre public d'action sociale ou de député provincial d'une commune ou d'une province sociétaire, en application de l'article 176.2, §3, 1^o, b, 1^{er} tiret;
 - h) le directeur-gérant et les membres du personnel d'un guichet ainsi que les membres du conseil d'administration ne peuvent pas être agent ou courtier d'assurance, ni directement ni indirectement, même à titre accessoire et que ce soit en qualité de personne physique ou d'associé d'une personne morale, en application de l'article 176.2, §3, 1^o, b, 2^e tiret, sauf pour les produits proposés à l'initiative de la Société;
 - i) un comité de crédit composé de trois personnes au moins, auquel le conseil d'administration délègue sa compétence de décision quant aux demandes de crédits introduites auprès du guichet est créé, en application de l'article 176.2, §3, 1^o, b, 3^e tiret;
 - j) les administrateurs peuvent être membre d'un seul conseil d'administration dans le secteur du crédit social sauf si l'administrateur est un administrateur indépendant, c'est-à-dire un administrateur qui ne représente pas les actionnaires du guichet;
- 3° respecter les normes de gestion et de fonctionnement exigées par la Société en vertu de l'arrêté du Gouvernement portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2. §3, 7^o du Code;
- 4° présenter des capitaux propres de minimum un million d'euros;
- 5° déposer un plan d'entreprise qui démontre sa viabilité dans le secteur et dont le contenu est déterminé par le Ministre sur proposition de la Société;
- 6° ne pas faire l'objet d'une procédure de retrait d'agrément ni d'un retrait d'agrément;
- 7° atteindre pour chacun des ratios une appréciation positive ou moyenne.

Ratio	Appréciation positive	Appréciation moyenne	Appréciation réservée	Appréciation négative
liquidité	> 125 %	Entre 110 % et 125 %	Entre 90 % et 110 %	< 90 %
solvabilité	> 6 %	Entre 5 % et 6 %	Entre 4 % et 5 %	< 4 %
endettement bancaire	< 90 %	Entre 90 % et 96 %	Entre 96 % et 100 %	> 100 %
résultat	> 2 %	Entre 0 % et 2 %	Entre -2 % et 0 %	< -2 %
qualité du portefeuille de prêts	< 2 %	Entre 2 % et 4 %	Entre 4 % et 6 %	> 6 %

a) liquidité: le critère de liquidité mesure la capacité de la société de faire face à ses engagements à court terme avec les ressources disponibles et mobilisables à court terme.

Le critère de liquidité est calculé sur la base des créances à court terme ajoutées au disponible, déduction faite des provisions, des remboursements anticipés adossés à un financement Société et des avances reçues sans contrepartie actée/dettes à court terme, étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif;

b) solvabilité: le critère de solvabilité mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours hypothécaire de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants.

Les capitaux propres comprennent:

- le capital (rubrique 10 du bilan);
- les primes d'émissions (rubrique 11 du bilan);
- les plus-values de réévaluation (rubrique 12 du bilan);
- les réserves (rubrique 13 du bilan);
- le résultat reporté (rubrique 14 du bilan);
- les subsides en capital (rubrique 15 du bilan).

Les capitaux propres Guichet doivent être d'une valeur minimale d'un million d'euros conformément à l'article 2.4 de l'arrêté du Gouvernement portant le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code.

Le critère de solvabilité est calculé sur la base du rapport entre les capitaux propres et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants;

c) endettement bancaire: le critère de l'endettement bancaire mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité de prêteur et les moyens immobilisés dans les créances hypothécaires.

Le critère de l'endettement bancaire est calculé sur la base du rapport entre l'encours net sur emprunts et avances diminué de la trésorerie résiduelle et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants;

d) résultat: le critère du résultat mesure le rapport entre le résultat courant avant impôt et les Capitaux propres.

Le critère du résultat est calculé sur la base du rapport entre le résultat courant avant impôt et les fonds propres;

e) qualité du portefeuille: le critère de la qualité du portefeuille mesure le risque de défaillance dans le portefeuille de prêts du Guichet. Ce critère découle des retards de paiement dans le chef des débiteurs et illustre à la fois la prudence dans l'octroi des prêts et la rigueur dans la gestion du suivi des dossiers.

Le critère de la qualité du portefeuille est calculé sur la base du nombre de prêts présentant un retard de remboursement supérieur à 3 mois et du nombre total de prêts en portefeuille du Guichet.

Si la somme des dividendes, visés au 2° d) , distribués au cours des dix exercices précédents est inférieure à 50 pour cent de la moyenne des capitaux libérés pour la même période, un dividende complémentaire peut être accordé pour autant que le dividende total net distribué n'excède pas 5 pour cent des fonds propres du Guichet.

La personne visée au 2°, f) , porte le titre de « directeur-gérant ».

Les capitaux propres visés au 4°, sont les montants repris aux rubriques 10 à 15 au passif du bilan dans les comptes annuels.

Art. 3.

En cas de renouvellement, la Société accorde un agrément provisoire d'une durée de deux ans à un guichet qui ne répond pas à toutes les conditions d'agrément telles que définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2., §3, 7°, du Code ou qui dispose d'un montant de capitaux propres inférieur à un million d'euros. Un plan de régularisation est présenté dans les soixante jours de l'octroi de l'agrément provisoire. Si les conditions d'agrément ne sont pas atteintes au terme des deux ans, l'agrément est retiré.

Section 2

La procédure d'octroi et de renouvellement de l'agrément

Art. 4.

§1^{er}. La demande d'agrément ou de son renouvellement est introduite, par pli recommandé, auprès de la Société par la demanderesse.

§2. La demande d'agrément ou de son renouvellement est accompagnée d'un dossier communiqué par la demanderesse attestant du respect des dispositions du Code et des conditions reprises dans le présent arrêté.

La Société détermine les éléments qui figurent au dossier et le Ministre les approuve.

§3. La Société requiert de la demanderesse tout document et toute information généralement quelconque qu'elle juge utile à l'instruction du dossier. Une fois la demande estimée complète par la Société, elle en accuse réception.

Le conseil d'administration de la Société se prononce sur les demandes d'agrément dans les soixante jours de la réception de la demande complète.

Section 3

Recours en cas de refus d'agrément ou de renouvellement de l'agrément

Art. 5.

§1^{er}. Sous peine d'irrecevabilité, le recours contre la décision de refus d'octroi ou de renouvellement de l'agrément est introduit par pli recommandé auprès du Ministre dans les trente jours de la notification de la décision. Le recours contient l'exposé des moyens et précise si le requérant souhaite être entendu.

Dans le même temps, sous peine d'irrecevabilité, la personne morale ou le Guichet transmet à la Société une copie du recours par pli recommandé.

§2. La Société dispose d'un délai de trente jours à dater de la réception de la copie du recours pour présenter ses observations au Ministre.

Une copie des observations est présentée dans le même délai à la personne morale ou au Guichet par la Société.

§3. Le Gouvernement statue dans les nonante jours de la réception du recours par le Ministre et après avoir entendu le requérant si celui-ci l'a demandé dans son recours.

Section 4 Les conditions de maintien de l'agrément

Art. 6.

§1^{er}. L'agrément est maintenu si:

1° l'appréciation financière prévue dans les normes de gestion et de fonctionnement exigées par la Société en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2., §3, 7° du Code ne présente aucune appréciation négative;

2° la rentabilité, déterminée par le résultat courant avant impôt des comptes annuels, est positive la dernière année et la somme des cinq dernières années est positive;

3° le guichet présente une prévision de trésorerie cinq ans démontrant que l'activité assure la pérennité du guichet;

4° le guichet respecte les conditions prévues à l'article 2.

§2. Dans le cas où le guichet ne remplit pas une de ces conditions, la Société établit une analyse approfondie de la situation financière du guichet permettant d'en déterminer la pérennité.

Sur la base de cette analyse, la Société accorde au guichet un agrément provisoire d'une durée de minimum un an et de maximum deux ans, renouvelable une seule fois et exige un plan de régularisation. Au terme de cette période, si les conditions visées au paragraphe 1^{er} sont remplies, l'agrément est maintenu pour une période de dix ans, en ce comprises les périodes couvertes par l'agrément provisoire. Dans le cas contraire, une nouvelle analyse est réalisée sur la base de laquelle la Société décide:

1° soit d'accorder un second agrément provisoire;

2° soit d'entamer la procédure de retrait d'agrément.

§3. Le présent article est applicable sans préjudice de toute sanction éventuelle applicable à tout moment par la Société en vertu du Code, du présent arrêté et des autres arrêtés pris en application de celui-ci.

Chapitre III Sanctions

Section 1^{re}

Sanctions à l'encontre des guichets

Art. 7.

§1^{er}. En cas de manquement quelconque du guichet à l'une de ses obligations, préalablement à l'application éventuelle d'une des sanctions visées à l'article 178.1 du Code, le conseil d'administration de la Société envoie une lettre, par pli recommandé, au guichet l'avertissant de son intention d'appliquer une sanction.

1° En cas de sanction financière, le montant est précisé.

2° En cas de suspension du financement, la date de prise de cours est fixée.

3° En cas d'envoi d'un commissaire spécial, les frais inhérents à l'accomplissement de la mission du commissaire spécial sont à charge du guichet.

§2. Le conseil d'administration de la Société peut imposer au guichet de régulariser la situation dans un délai qu'il détermine.

§3. La lettre d'avertissement mentionne les dispositions applicables ainsi que le lieu, la date et l'heure de l'audition préalable du représentant du Guichet, à laquelle ce dernier peut se présenter. L'audition se tient au plus tôt seize jours après le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi de la lettre d'avertissement. Il est dressé procès-verbal de l'audition. Lors de son audition pour présenter ses moyens de défense, le représentant du Guichet peut être assisté ou représenté par un conseil ou un expert.

§4. Le guichet dispose d'un délai de quinze jours à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de la lettre d'avertissement pour faire valoir ses observations écrites à la Société et mettre fin aux raisons qui sont à l'origine de la procédure de sanction entamée contre lui.

§5. Dans les quinze jours qui suivent la date fixée pour l'audition, le conseil d'administration de la Société peut décider d'appliquer la sanction au guichet. À l'expiration du délai, la proposition de sanction est réputée refusée.

La décision est adressée dans les trente jours par pli recommandé au guichet.

§6. Le directeur général de la Société est désigné pour exécuter les sanctions prévues au présent arrêté ou, lorsque celui-ci est empêché, un fonctionnaire de niveau 1 de la Société.

§7. La sanction financière s'acquitte dans un délai de trois mois à compter du jour de la notification de la décision infligeant la sanction.

§8. La sanction est acquittée par virement au compte de la Société.

Section 2

Recours contre les sanctions

Art. 8.

§1^{er}. Sous peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par pli recommandé ou par tout envoi conférant date certaine auprès du Ministre dans les trente jours de la notification de la décision de sanction. Le recours contient l'exposé des moyens et précise si le requérant souhaite être entendu.

Dans le même temps, sous peine d'irrecevabilité, le Guichet transmet à la Société une copie du recours par pli recommandé.

§2. La Société dispose d'un délai de trente jours à dater de la réception de la copie du recours pour présenter ses observations au Ministre.

Une copie des observations est présentée dans le même délai au guichet par la Société.

§3. Le Gouvernement statue dans les nonante jours de la réception du recours par le Ministre et après avoir entendu le requérant si celui-ci l'a demandé dans son recours.

Chapitre IV

Dispositions finales et transitoires

Art. 9.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2004 portant le règlement général d'agrément des Guichets et portant exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement est abrogé.

Afin de permettre aux guichets de procéder à une adaptation de leurs statuts conformément à l'article 27 du décret du 16 mai 2013 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et d'introduire leur demande de renouvellement d'agrément, un agrément temporaire expirant le 31 août 2014 leur est accordé.

Art. 10.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Art. 11.

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

Namur, le 12 décembre 2013.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET