

**26 janvier 2012**

## **Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions d'octroi des écopacks par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie**

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 décembre 2011 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2012, notamment l'article 42 et l'allocation de base 81.01 de la division organique 16.41;

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 22 *ter*, 23, §1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, et 179 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2008 fixant les modalités d'adaptation des montants visés à l'article 203 du Code wallon du Logement et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement;

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu le 10 septembre 2007 entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 17 novembre 2011;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 24 novembre 2011;

Vu l'avis du Conseil d'État, donné le 21 décembre 2011;

Sur proposition du Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Arrête:

### **Titre I<sup>er</sup> Terminologie**

#### **Art. 1<sup>er</sup>.**

§1<sup>er</sup>. La société coopérative à responsabilité limitée « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » désignée dans les articles qui suivent sous la dénomination « Fonds », peut accorder l'écopack en tant que financement de bouquets de travaux durables; l'écopack se compose d'un crédit et d'un subside accordés aux conditions définies par le présent arrêté.

#### **Art. 2.**

§1<sup>er</sup>. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par:

a) « demandeur », la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription au registre de la population, ou disposant d'une adresse de référence en Belgique au plus tard à la date d'ouverture de la demande d'écopack, ou inscrites au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un écopack auprès du Fonds.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'ouverture de la demande d'écopack;

b) « revenus imposables », les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'ouverture du dossier d'écopack, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement-extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Si les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'ouverture du dossier ne sont pas connus, le Fonds détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Le demandeur bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux produit une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ses traitements, salaires ou émoluments

perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun. Il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins.

Pour la détermination des revenus annuels imposables, sont pris en considération tous les revenus du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage;

c) « bouquet de travaux durables », combinaison de travaux comprenant au minimum un type de travaux de performance énergétique auxquels doivent s'ajouter:

- soit un autre type de travaux de performance énergétique;
- soit des travaux induits;
- soit des petits travaux économiseurs d'énergie;
- soit des travaux pour la production d'énergie renouvelable.

Pour les demandeurs dont les revenus imposables entrent dans la catégorie de revenus I dont question à l'annexe au présent arrêté, l'isolation thermique de la toiture constitue à elle seule un bouquet de travaux durables et ne doit donc pas être complétée par un autre type de travaux pour faire l'objet d'un financement;

d) « travaux de performance énergétique », les travaux suivants favorisant une utilisation rationnelle de l'énergie: l'isolation thermique de la toiture, des murs, et des sols, le remplacement des châssis ou du vitrage peu performant, le placement d'un système de ventilation, l'installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel, au mazout ou au gaz propane, le placement d'un chauffe-eau instantané, l'installation d'une pompe à chaleur, l'installation d'une chaudière biomasse, le raccordement à un réseau de chaleur;

e) « travaux induits », les travaux connexes, réalisés concomitamment à des travaux de performance énergétique, à savoir: le remplacement, la réfection, la stabilisation ou le traitement d'une toiture ou d'une charpente, le placement d'un parement extérieur ou d'un habillage intérieur d'un mur, le remplacement des conduites d'eau, des corniches ou du système d'égouttage, le remplacement des sols, l'assèchement des murs, le tubage d'une cheminée;

f) « petits travaux économiseurs d'énergie », les travaux ayant pour objet le placement d'un thermostat et/ou de vannes thermostatiques, la fermeture du volume protégé, l'isolation des conduites de chauffage ou la réalisation d'un audit énergétique;

g) « travaux pour la production d'énergie renouvelable », les travaux ayant pour objet l'installation de panneaux photovoltaïques, l'installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage, l'installation d'une micro-cogénération;

h) « date d'ouverture du dossier »: date à laquelle le Fonds remet au demandeur un formulaire de demande d'écopack.

§2. Lorsque le présent arrêté y fait référence, l'ensemble des définitions contenues dans l'article 2 du règlement des prêts à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie approuvé par l'arrêté ministériel du 30 juillet 2010 se trouve d'application.

## Titre II

### Objet et montant de l'écopack

#### Art. 3.

§1<sup>er</sup>. L'écopack permet la réalisation d'un bouquet de travaux durables sur tout logement situé en Wallonie destiné en ordre principal à l'habitation.

§2. Seuls peuvent faire l'objet d'un écopack, les bouquets de travaux durables dont question à l'article [2. c\)](#), du présent arrêté et dont le coût s'élève au minimum à 2.500,00 EUR T.V.A. comprise.

§3. Pour être pris en considération dans l'écopack, les travaux de performance énergétique et l'audit énergétique doivent satisfaire aux critères techniques définis par 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 ou, pour ce qui concerne le remplacement du vitrage peu performant, par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables et par l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

§4. S'il existe un mécanisme d'aide régionale portant sur les travaux pour la production d'énergie renouvelable visés à l'article [2.g](#)), du présent arrêté, ceux-ci peuvent être pris en considération pour la constitution d'un bouquet mais ne peuvent pas être financés dans le cadre du présent arrêté.

#### **Art. 4.**

§1<sup>er</sup>. Le demandeur a l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et/ou cahiers des charges remis au Fonds pour l'instruction de la demande de financement et repris dans la note de travaux signée par les demandeurs. L'ensemble des travaux composant le bouquet doit être réalisé endéans les deux années qui suivent la date de mise à disposition de l'écopack. Ce délai peut être prolongé d'une année si le demandeur démontre qu'il n'a pas pu effectuer les travaux dans le délai imparti pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.

§2. Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur à l'exception des travaux d'isolation du toit, des travaux relatifs à la fermeture et à l'isolation du volume ouvert du logement et des travaux d'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui peuvent être réalisés par le demandeur.

#### **Art. 5.**

§1<sup>er</sup>. Le montant maximum de l'écopack ne peut dépasser un montant correspondant à 100 % du coût du bouquet de travaux durables avec un maximum de 30.000 EUR, en ce compris l'éventuelle prime unique d'assurance-vie dont question à l'article [22](#) du présent arrêté.

Un maximum de deux bouquets par logement sur une période continue de trois ans est éligible au financement défini dans le cadre du présent arrêté. Le deuxième bouquet ne peut toutefois être accordé qu'une fois les travaux financés par le premier bouquet réalisés.

En ce qui concerne le demandeur visé à l'article [8, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> tiret](#), qui solliciterait plusieurs écopacks pour plusieurs logements, le montant global des écopacks ne peut excéder 100.000 EUR.

§2. Le coût des travaux à prendre en considération comprend l'ensemble des frais et prestations inhérents à ces travaux.

§3. Le montant de l'écopack est établi sur la base du projet des travaux accepté par le Fonds. Ce dernier peut arrêter, par poste, le montant finançable à une somme inférieure à celle des devis, dans la mesure où il estime que la dépense est anormalement élevée au regard des prix du marché.

#### **Art. 6.**

Le montant de l'écopack n'est pas remis en mains du demandeur lui-même. Les paiements sont effectués directement, du consentement de celui-ci, selon le cas, auprès des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux.

#### **Art. 7.**

Le Fonds prend en compte et traite avec diligence toute réclamation introduite par le demandeur.

### **Titre III** **Conditions d'éligibilité à l'écopack**

#### **Art. 8.**

Le demandeur doit, à la date d'ouverture du dossier de demande d'écopack:

- soit être la personne de référence d'un ménage comptant au moins trois enfants à charge, titulaire d'un droit réel sur le logement objet de la demande et l'occupant effectivement;
- soit être la personne de référence d'un ménage comptant au moins trois enfants à charge, titulaire d'un droit personnel sur le logement objet de la demande et l'occupant effectivement;
- soit être le titulaire d'un droit réel sur le logement objet de la demande et qu'il donne en location.

Il peut être dérogé à la condition reprise au 1<sup>er</sup> tiret lorsque le demandeur bénéficie déjà d'un crédit en cours de remboursement consenti par le Fonds.

#### **Art. 9.**

La composition de ménage et les revenus imposables à prendre en considération pour fixer la durée du financement s'apprécient à la date d'ouverture du dossier de demande d'écopack.

#### **Art. 10.**

§1<sup>er</sup>. Les différentes catégories de revenus prises en considération pour la détermination de la durée du financement accordé au demandeur sont fixées dans l'annexe au présent arrêté.

Sur autorisation écrite du demandeur, le Fonds peut obtenir auprès de l'administration compétente, les attestations relatives à ses revenus.

§2. Le demandeur bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux produit une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ses traitements, salaires ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun.

### **Titre IV** **Conditions relatives à l'immeuble**

#### **Art. 11.**

Un écopack ne peut être accordé que pour un logement dont la date de l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme initiale est antérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1996.

#### **Art. 12.**

§1<sup>er</sup>. L'écopack ne peut être consenti que pour un logement dont l'installation électrique est conforme et réunissant les critères de salubrité définis par 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<sup>er</sup>, 19° à 22° bis, du Code ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

§2. Dans le cadre de sa demande, il appartient au demandeur de garantir, par le biais d'une déclaration sur l'honneur, que le logement respecte la condition visée au §1<sup>er</sup>.

#### **Art. 13.**

L'immeuble ne peut être affecté à un usage artisanal, commercial ou à un autre usage que du logement que moyennant autorisation écrite préalable du Fonds.

#### **Art. 14.**

Il est interdit au demandeur pendant toute la durée du crédit, d'affecter son logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

### **Titre V** **Conditions relatives au crédit**

**Art. 15.**

Le taux d'intérêt applicable au crédit est fixé à 0,00 % par mois soit 0,00 % l'an. Le capital est remboursable par mensualités égales et constantes.

Art.16. Le demandeur doit disposer d'une capacité financière suffisante lui permettant d'assumer outre le remboursement de la mensualité, le remboursement de l'ensemble des charges mobilières et immobilières qui lui incombent.

**Art. 17.**

La durée maximale du crédit est fixée à 5, 8, 10 ou 12 ans en fonction du niveau des revenus imposables du demandeur, conformément au tableau repris à l'annexe au présent arrêté.

**Art. 18.**

Le crédit prend la forme d'un prêt à tempérament.

**Art. 19.**

Le demandeur doit, par un acte distinct, déléguer au Fonds ses salaires, appointements ou tout autre revenu de remplacement à concurrence de tous les montants exigibles.

Le Fonds se réserve le droit de conditionner l'octroi du crédit à la production de toute autre sûreté qu'il estime nécessaire.

**Art. 20.**

Si le demandeur occupe le logement en vertu d'un droit personnel, le propriétaire du logement est tenu de cautionner les engagements financiers souscrits par le demandeur dans le cadre du crédit. Le propriétaire doit préalablement s'engager à reprendre le crédit à son nom s'il résilie la convention qui le lie au demandeur.

Dans l'hypothèse d'une rupture de la convention d'occupation par le locataire, celui-ci est tenu de rembourser de manière anticipative le solde restant dû du crédit, à moins que le propriétaire ne reprenne le crédit à son nom.

**Art. 21.**

Lorsque le logement objet de l'écopack est occupé par un locataire, le propriétaire bailleur s'engage, préalablement à l'octroi du crédit, à ne pas augmenter le loyer du locataire occupant. Dès achèvement des travaux, le propriétaire fait enregistrer un avenant au contrat de bail disposant que, pendant la durée du bail, le loyer ne subira aucune augmentation à la suite de la réalisation des travaux.

**Art. 22.**

Le demandeur a la faculté de solliciter expressément et postérieurement à la signature du contrat de financement, auprès d'un assureur agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), la conclusion d'un contrat d'assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds. La prime peut lui être avancée par celui-ci en complément du montant principal du financement, dans les limites fixées par l'article [5. §1<sup>er</sup>](#) du présent arrêté. Un exemplaire de ce contrat doit être remis au Fonds.

**Art. 23.**

Si, dans la cadre du bouquet de travaux, l'un des ouvrages n'est pas réalisé ou n'est pas réalisé conformément aux critères techniques dont question à l'article [3. §3](#) du présent arrêté, une pénalité est imputée au demandeur par le Fonds. Cette pénalité est égale au produit de l'encours du crédit et de la moyenne des TAEG en base trimestrielle, appliqués le premier jour ouvrable de chaque mois du dernier trimestre, par un panel de trois organismes reconnus sur le marché des prêts à tempérament pour un même type d'opérations.

## Titre VI Conditions relatives aux subsides

### Art. 24.

§1<sup>er</sup>. Pour chaque catégorie de travaux de performance énergétique, à l'exception du remplacement du vitrage peu performant, et pour la réalisation d'un audit énergétique le montant du subside est calculé conformément à 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, sous réserve des dérogations et précisions ci-après définies.

Le subside octroyé pour le remplacement du châssis et du vitrage peu performant est calculé conformément à l'article 7, §8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables et dans le respect des conditions fixées par l'article 3 de l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

§2. Dans la mesure où le demandeur réalise deux types de travaux de performance énergétique, le montant du subside déterminé conformément au §1<sup>er</sup> du présent article est multiplié par le coefficient défini à l'annexe au présent arrêté en fonction de la catégorie de revenus à laquelle il émerge.

§3. La catégorie de revenus à laquelle émerge le demandeur et qui est prise en considération pour la détermination du montant du subside est celle qui a été déterminée pour l'analyse de la recevabilité de la demande d'écopack et la fixation de la durée de remboursement maximale du crédit.

### Art. 25.

§1<sup>er</sup>. Une estimation du montant du subside est définie, pour chaque type de travaux concernés, préalablement à leur réalisation sur base d'un devis d'entrepreneur et/ou de fournisseur sous réserve de l'article [5, §3](#). Ce montant estimé est pré-financé par le Fonds.

§2. Après réalisation des travaux, le dossier de demande de subside est introduit au Fonds dans un délai de 4 mois prenant cours à la date de la facture finale ou de la note d'honoraire relative aux prestations réalisées.

Outre les documents spécifiquement requis pour l'octroi d'un subside en particulier, le dossier de demande de subside est composé au minimum:

1° du formulaire relatif aux travaux concernés, disponible auprès du Fonds, et de ses annexes, dûment complétés;

2° de l'original de la facture pour les matériaux et prestations réalisées.

§3. L'exigence de la production d'un audit énergétique dont question aux articles 6, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, et 7, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 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 est réputée accomplie lorsque le logement a fait l'objet d'une expertise énergétique préalable réalisée par le Fonds et déterminant la hiérarchie des priorités en termes de travaux économiseurs d'énergie.

§4. Sur base des factures et de leur annexe technique qui lui sont communiquées à l'issue des travaux, le Fonds vérifie la conformité des travaux réalisés et arrête le montant du subside conformément aux conditions techniques dont question à l'article [24, §1<sup>er</sup>](#) du présent arrêté.

§5. Le demandeur s'engage à ne pas solliciter une aide auprès de l'Administration wallonne pour des travaux qui font l'objet d'un écopack.

### Art. 26.

§1<sup>er</sup>. Des subsides sont accordés pour la réalisation de travaux induits. Le montant de ceux-ci est fixé en fonction de la catégorie de revenus du demandeur, dont question à l'annexe au présent arrêté, selon le tableau suivant:

Nature des travaux	Montant du subside par catégorie de revenus	Superficie maximale prise en considération		
Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III et IV		
Remplacement de la toiture	20 EUR/m <sup>2</sup>	15 EUR/m <sup>2</sup>	1 0 EUR/m <sup>2</sup>	Maximum 100 m <sup>2</sup> pour une maison unifamiliale et 200 m <sup>2</sup> pour un autre bâtiment
Remplacement de la charpente	30 EUR/m <sup>2</sup>	22 EUR/m <sup>2</sup>	1 5 EUR/m <sup>2</sup>	Maximum 100 m <sup>2</sup> pour une maison unifamiliale et 200 m <sup>2</sup> pour un autre bâtiment
Remplacement de conduites d'eau	14 EUR/m	10 EUR/m	7 EUR/m	-
Remplacement des sols	25 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	1 5 EUR/m <sup>2</sup>	
Assèchement des murs	25 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	1 5 EUR/m <sup>2</sup>	
Parement des murs extérieurs	25 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	1 5 EUR/m <sup>2</sup>	
Tubage de cheminée	25 EUR/m	20 EUR/m	1 5 EUR/m	

## Titre VII Dispositions diverses

### Art. 27.

Le montant des prêts accordés en vertu du présent arrêté et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par la Société wallonne de Crédit social ne peut excéder 50.000.000 EUR par an.

En cas de consommation trop rapide du budget et à l'approche de l'épuisement de celui-ci, le Ministre du Développement durable fait publier un avis dans le *Moniteur belge*, sur le site portail de la Région wallonne ainsi que dans les médias couvrant le territoire de la Région wallonne, en ce compris la Communauté germanophone.

### Art. 28.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2012.

**Art. 29.**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les écoprêts accordés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie est abrogé.

**Art. 30.**

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

Namur, le 26 janvier 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

**ANNEXE**

Catégories de revenus	Revenus imposables globalement au 1er mars 2012 (*)	Durées maximales de remboursement	Coefficient multiplicateur du subside en cas de réalisation de plusieurs travaux de performance énergétique
I	inférieurs à 17.500 EUR	12 ans	1,4
II	de 17.501 EUR à 32.100 EUR	10 ans	1,3
III	de 32.101 EUR à 48.200 EUR	8 ans	1,2
IV	de 48.201 EUR à 93.000 EUR	5 ans	1,1

(\*) Ces montants sont à majorer de 2.400 EUR par enfant supplémentaire, sauf le montant de 93.000 EUR.

À l'exception du montant de 93.000 EUR, ces montants sont indexés conformément au mécanisme défini par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2008 fixant les modalités d'adaptation des montants visés à l'article 203 du Code wallon du Logement et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Namur, le 26 janvier 2012.

Le Ministre-Président,



**R. DEMOTTE**  
**Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,**  
**J.-M. NOLLET**