

27 mai 2009

Arrêté du Gouvernement wallon déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 18 décembre 2008 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année 2009, notamment l'allocation de base 31.01 du programme 11 de la section 16;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale;

Vu 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;

Vu les articles 55 à 58 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'État;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 1997 relatif au contrôle administratif et budgétaire;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné 11 mai 2009;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 27 mai 2009;

Considérant que le plan stratégique transversal n° 3 « inclusion sociale » dispose d'investissements supplémentaires à affecter à la mobilisation du patrimoine existant pour le remettre sur le marché locatif;

Considérant que, pour ce faire, le plan stratégique transversal n° 3 « inclusion sociale » prévoit que la Région interviendra afin de permettre la prise en location, à long terme, par un opérateur immobilier, de bâtiments inoccupés;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial;

Après délibération,

Arrête:

Art. 1^{er}.

: Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° aide à la location: la prise en charge d'une partie du loyer et d'une partie du coût des travaux, dans un logement inoccupé à prendre en gestion;

2° opérateur immobilier: une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement;

3° administration: la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;

4° la mise en état de salubrité du logement: les travaux à effectuer au logement à prendre en gestion pour répondre aux conditions de l'arrêté 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.

Art. 2.

§1^{er}. Il est engagé au profit du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, à charge du budget de la Région wallonne pour l'année 2009, programme 16.11, allocation de base 31.01, un montant de 1.000.000 euros destiné à la mise en œuvre du présent arrêté.

§2. Dans la limite des crédits disponibles, la Région prend en charge, sous la forme d'une subvention, la différence entre le montant du loyer à payer au titulaire de droits réels, par l'opérateur immobilier prenant en gestion un logement inoccupé, montant majoré, le cas échéant du remboursement partiel du coût des

travaux de mise en état de salubrité du logement, et le montant du loyer à payer par l'occupant du logement compte tenu à ses revenus.

Le montant maximum de la subvention est déterminé en tenant compte:

- des revenus des locataires;
- du montant des travaux effectués dans le logement à prendre en gestion;
- des zones dans lesquelles se situent les logements:

1. les zones d'initiative privilégiée;

2. les noyaux d'habitat;

3. le territoire des communes considérées comme zones de forte pression foncière, où le prix moyen des maisons ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

4. le territoire des communes considérées comme des zones de très forte pression foncière, où le prix moyen des maisons ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de plus de 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

5. les zones franches urbaines mises en œuvre dans le Plan Marshall.

Art. 3.

§1^{er}. Le montant de la subvention intervenant dans le montant du loyer à payer par le locataire est déterminé conformément au tableau figurant en [annexe 1^{re}](#) du présent arrêté, pour une période de trente-six mois.

§2. Le montant de la subvention relative aux travaux est équivalent à 30 % du montant des travaux justifiés.

Art. 4.

§1^{er}. La demande de la subvention visée à l'article [2](#) est adressée par l'opérateur immobilier, au Fonds du Logement, qui en opère la liquidation.

§2. Le Ministre arrête le modèle de demande de subvention qui comporte:

1° l'identification précise du logement inoccupé à prendre en gestion;

2° tout document établissant les revenus du locataire;

3° le rapport d'enquête de salubrité visé à l'article [9](#) du présent arrêté;

4° le coût des travaux à effectuer dans le logement inoccupé à prendre en gestion.

§3. La demande de subvention est accompagnée d'un mandat de gestion conclu entre le titulaire de droits réels sur le bien à prendre en gestion et l'opérateur immobilier. Ce mandat de gestion précise la durée de la mise à disposition du bien, le descriptif des travaux à réaliser et le montant du loyer négocié.

Art. 5.

§1^{er}. La subvention relative au loyer est versée à l'opérateur immobilier, qui est tenu de la déduire du montant du loyer à payer par le locataire. L'opérateur communique au locataire le calcul du loyer, comprenant le montant de la subvention accordée.

§2. La subvention relative aux travaux est versée à l'opérateur immobilier. Si les travaux sont effectués par le titulaire de droits réels, l'opérateur immobilier lui rétrocède la subvention.

Art. 6.

L'opérateur immobilier communique au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, sans délai, tout changement concernant le locataire, quant à ses revenus et quant à l'occupation du logement.

Art. 7.

Un comité d'accompagnement, constitué de représentants du Ministre-Président, du Ministre du Logement, qui en assure la présidence; de l'administration, de la Société wallonne du Logement et du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie est institué, chargé de faire rapport annuellement et, pour la première fois en mars 2010, sur l'application du présent arrêté, et de donner son avis sur toute adaptation de celui-ci.

Art. 8.

Pour le calcul de la subvention relative aux travaux, le coût des travaux à effectuer dans le logement à prendre en gestion ne peut être inférieur à 2.500 euros et ne peut dépasser 30.000 euros. Sur la proposition motivée de l'opérateur immobilier, le Ministre peut accorder une dérogation à ce montant si le logement présente une valeur patrimoniale ou si le surcoût est lié à une opération spécifique, ou en cas d'application de l'article [9. §2](#).

Art. 9.

§1^{er}. Les travaux à effectuer dans le logement inoccupé à prendre en gestion sont déterminés par l'enquête de salubrité effectuée par les experts immobiliers du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

§2. Les travaux à effectuer peuvent comprendre la création d'un accès indépendant aux étages d'un immeuble.

Art. 10.

Les logements sont attribués en priorité aux personnes ou ménages à revenus précaires et modestes, ou privés de logement pour des motifs de force majeure.

Art. 11.

L'opérateur immobilier garantit un accompagnement social aux locataires des logements.

Art. 12.

Les relations entre l'opérateur immobilier et le titulaire de droits réels sur le bien à prendre en gestion sont régies par un mandat de gestion, selon le modèle figurant en [annexe](#) au présent arrêté.

Art. 13.

Les relations entre l'opérateur immobilier et les occupants des logements pris en gestion sont régies par le Code civil.

La sous-location est interdite à l'occupant.

Art. 14.

Le Fonds publie, dans son rapport annuel d'activités:

- la liste des organismes à finalité sociale bénéficiaires, ainsi que des logements pris en gestion ou en location;
- le montant des loyers appliqués;
- le type de travaux réalisés;
- les difficultés rencontrées par les organismes à finalité sociale.

Art. 15.

La liquidation de la subvention visée à l'article [2. §1^{er}](#), est effectuée comme suit:

- la première tranche, soit 40 % du montant;
- la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;
- le solde, sur production du décompte final.

Art. 16.

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

Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe 1^{re}

**Détermination du montant de la subvention intervenant
dans le loyer à payer par le locataire**

	Intervention	
	par mois	par an
Zones de très forte pression foncière		
* Locataires à revenus précaires	€ 100,00	€ 1.200,00
* Locataires à revenus modestes	€ 75,00	€ 900,00
Zones de forte pression foncière, ZIP et zones franches urbaines		
* Locataires à revenus précaires	75,00	900,00
* Locataires à revenus modestes	50,00	600,00

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.
Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE
Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE
Annexe 2

Mandat-type de gestion

En application de l'arrêté du Gouvernement déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par un opérateur immobilier;

Considérant... [Antécédents de la procédure suivie]

le(s) soussigné(s), détenteur(s) de droit(s) réel(s)

ci-après dénommé(s) « le mandant »,

convien(t)(nent) par la présente de constituer pour mandataire spécial, l'opérateur immobilier représenté par...

en vertu de [dispositions d'habilitation]

auquel il(s) donne(nt) pouvoir de, pour leur compte et en leur nom, gérer et administrer un logement sis à...

Article 1^{er}. Pouvoirs de l'opérateur immobilier

§1^{er}. Le mandant donne notamment pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat:

1° de passer tout bail et contrat de location aux personnes pour la durée, dans les formes, pour le loyer et sous les charges et conditions que l'opérateur immobilier déterminera, étant expressément convenu que:

*** le loyer se situe dans la fourchette suivante de prix;**

*** l'opérateur immobilier effectue ou fait réaliser les travaux décrits dans le contrat et conformes à 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;**

*** l'opérateur immobilier a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les baux, autoriser toutes les cessions de bail et sous-locations, donner et accepter tous les congés, dresser tous les états des lieux;**

*** le propriétaire renonce à son droit visé à l'article 3, §4 de la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, de résilier le bail sans motif.**

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir, et toutes les sommes qui pourraient être dues au mandant par d'anciens locataires ou occupants ou pour toutes les autres causes liées à la gestion de l'immeuble, jusqu'à remboursement complet:

*** du coût des travaux réalisés par l'opérateur;**

*** des frais relatifs aux charges d'entretien incombant aux titulaires de droits réels calculés soit forfaitairement soit sur la base des pièces justificatives;**

*** des frais de gestion calculés conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;**

3° outre les travaux à réaliser au 1°, b), du présent contrat, et moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction, amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec

toute personne physique ou morale;

4° exiger des locataires les réparations à leur charge;

5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.

§2. Le mandant donne pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat de mandat:

1° de passer tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant éventuellement;

2° de payer ce qui pourrait être dû en vertu du 2°;

3° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toute requête, recevoir toute somme restituée;

4° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention du permis de location requis en vertu du Code wallon du logement et pour l'obtention des aides aux personnes physiques;

5° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;

6° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;

7° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, et plus généralement d'exercer les droits conférés par la législation relative aux baux à loyer, notamment:

* de proroger, de renouveler, de résilier avec ou sans indemnité, tous les baux;

* d'autoriser toutes les cessions de baux et sous-locations;

* de donner et accepter tous les congés.

Art. 2.Travaux à réaliser

Le mandant autorise expressément l'opérateur immobilier à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux décrits ci-après, conformément au rapport d'enquête de salubrité effectué par les experts immobiliers du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Détails des travaux à réaliser	Délais
Travaux nécessaires à la salubrité	
Autres travaux	

Art. 3.Durée du contrat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de neuf ans, prenant cours le, finissant de plein droit le

Toutefois, le contrat de mandat peut être résilié moyennant un préavis de trois mois:

* si en cours d'exécution l'un des détenteurs de droits réels vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;

* si le détenteur de droits réels souhaite faire occuper l'immeuble par son conjoint, leurs descendants, ascendants et enfants adoptifs, ainsi que leurs collatéraux jusqu'au troisième degré, à condition que ces personnes ne disposent pas elles-mêmes d'un logement pouvant leur servir de résidence principale.

Art. 4.Clauses particulières

Le présent contrat contientannexe(s) faisant partie intégrante du contrat.

Approuvé la rature de lignes et de mots, répertoriés nuls.

Le présent contrat et son (ses) annexe(s) est (sont) établi(s) en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

(mention obligatoire: Lu et approuvé)

Signature des parties

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.

Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE