

29 juillet 1993

Arrêté du Gouvernement wallon portant création d'agences immobilières sociales

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du Conseil régional wallon du 17 décembre 1992 portant le Budget de la Région wallonne et plus particulièrement son article 16;

Vu l'accord du Ministre du Budget rendu le 4 juin 1993;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

Arrête:

Art. 1^{er}.

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

1° le Ministre: le Ministre qui a le logement dans ses attributions;

2° l'Administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région wallonne;

3° le logement: tout ou partie d'immeuble destiné en ordre principal à l'hébergement et à la vie d'un ménage;

4° le ménage: soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes unies ou non par des liens familiaux qui ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;

5° ressources: l'ensemble des moyens d'existence mensuels dont dispose le ménage; le total de ces ressources tient compte des revenus fiscalement exonérés et des dettes exigibles;

6° Agence immobilière sociale, en abrégé A.I.S.: la personne morale qui a obtenu l'agrément du Ministre et qui oeuvre à la réinsertion par le logement de personnes en voie de rupture sociale.

Art. 2.

§1^{er}. L'A.I.S. a pour mission de promouvoir le logement au titre d'outil de citoyenneté. Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§2. Pour réaliser cette mission, l'A.I.S. sera médiatrice entre des propriétaires-bailleurs et des ménages en voie de rupture sociale. A cet effet, elle conclura des contrats de gestion d'immeubles ou de parties d'immeubles avec ces propriétaires.

Un bail unira directement les propriétaires-bailleurs aux ménages locataires.

§3. Les logements pris en gestion par l'A.I.S. ne peuvent présenter aucune des causes d'insalubrité définies dans la circulaire ministérielle du 26 avril 1993 ou il devra y être remédié par des travaux prévus à l'article 8.

§4. L'A.I.S. garantit un accompagnement social aux ménages.

Art. 3.

§1. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région wallonne et suivant les conditions fixées par le présent arrêté, le Ministre peut accorder aux A.I.S. agréées une subvention annuelle destinée à:

1° intervenir dans les frais de gestion et de personnel;

2° intervenir dans le coût des travaux d'assainissement dans les limites visées à l'article 8;

3° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs.

§2. Le Ministre arrête le montant de cette subvention.

§3. Il ne pourra être accordé de subvention qu'à une seule A.I.S. par commune.

Art. 4.

Moyennant l'accord du comité d'accompagnement visé à l'article 11, l'agrément du Ministre peut être accordé aux A.I.S. qui remplissent les conditions suivantes:

1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;

2° fixer leur champ d'action dans une commune comptant au moins 50.000 habitants;

3° compter parmi leurs associés, membres fondateurs, des organismes publics, à savoir:

a) obligatoirement des pouvoirs publics locaux du champ d'action de l'A.I.S. dont le Centre public d'aide sociale;

b) éventuellement des sociétés agréées, compétentes sur le territoire de l'A.I.S., ou la Société régionale wallonne du Logement;

4° compter éventuellement parmi leurs associés des organismes, entreprises ou personnes du secteur privé;

5° compter un organe de gestion comprenant au moins un représentant de chaque associé-organisme public et un représentant désigné par le Gouvernement wallon, ces représentants siégeant tous avec voix délibératives;

6° s'engager à disposer d'un personnel minimal constitué d'un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et d'un agent affecté à la prospection et la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail; des effectifs de personnel plus importants peuvent être suggérés par le comité d'accompagnement visé par l'article 11, suivant le nombre de logements à gérer et les caractéristiques sociales des locataires;

7° s'engager à présenter un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au conseil communal et au comité d'accompagnement;

8° s'engager à faire preuve d'une activité durable.

Art. 5.

§1^{er}. La demande d'agrément accompagnée de la délibération du conseil communal est introduite par l'A.S.B.L. auprès de l'Administration par pli recommandé à la poste selon le modèle établi par le Ministre.

La demande contient les indications suivantes:

1° une copie des statuts de l'A.S.B.L.;

2° la représentation nominative de ses divers associés, au sein de l'organe de gestion visé à l'article 4, 5°.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications à mentionner dans la demande d'agrément. Il détermine la forme de la demande. Toute modification des statuts doit être notifiée au Ministre dès approbation par l'assemblée générale.

§2. Le Ministre notifie à l'A.S.B.L. demanderesse, l'agrément ou le refus d'agrément dans les trois mois qui suivent la réception de la demande reconnue complète.

L'agrément peut être conditionnel.

Art. 6.

§1^{er}. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'A.I.S. selon une des modalités suivantes:

1° par convention s'il est la propriété de l'un des membres du conseil d'administration de l'A.I.S.;

2° par location par bail emphytéotique;

3° par mandat de gestion d'une durée de:

- a) 3 ans en cas de gestion uniquement après une éventuelle période d'essai d'un an;
- b) 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§2. La fixation du loyer éventuel entre l'A.I.S. et le propriétaire est déterminée ou revue, le cas échéant, en fonction du coût des travaux et de leur mode de prise en charge.

§3. Dans tous les cas, l'A.I.S. est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévu par le Code civil.

Art. 7.

L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit répondre aux conditions suivantes:

1° se situer dans les limites territoriales où l'A.I.S. exerce sa compétence;

2° sur constat de l'A.I.S. ne présenter aucune des causes d'insalubrité définies dans la circulaire ministérielle du 26 avril 1993, relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne, ou y remédier par l'exécution de travaux prévus à l'article 8.

Art. 8.

§1^{er}. L'A.I.S. peut faire exécuter à sa charge des travaux de minime importance relevant du confort ou de la finition. Certains des travaux visés au §2 peuvent également être pris en charge, pour autant que ceux-ci relèvent d'un caractère ponctuel ou circonscrit.

§2. Si les conditions d'habitabilité décente, visées à l'article 7, 2°, ne sont pas présentes et si des travaux importants se révèlent nécessaires, le logement doit être reconnu insalubre améliorable par l'Administration. Dans ce cas, les travaux importants, qui peuvent être pris en charge par l'A.I.S., concernent exclusivement:

- l'isolation et la couverture de la toiture;
- les problèmes d'humidité ascensionnelle ou gravitaire;
- les cloisons et plafonnages;
- l'électricité;
- les équipements sanitaires;
- les menuiseries intérieures et extérieures;
- les revêtements de sol;
- le chauffage.

§3. Un immeuble abritant un ou des logements pris en gestion par l'A.I.S. ne peut présenter aucun problème de stabilité pour ce qui concerne son gros-oeuvre, sa charpente de toiture et ses aires horizontales à chacun des niveaux.

§4. Ne peuvent être pris en charge par l'A.I.S.:

- a) les travaux de protection incendie hormis la détection;
- b) les échelles et escaliers de secours extérieurs;
- c) les travaux de désinfection et de restauration dus à la contamination par la mэрule.

Art. 9.

§1^{er}. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'A.I.S., le ménage ne peut disposer de revenus dépassant de plus de 50 % le montant de l'allocation maximale de chômage.

§2. Moyennant accord de l'organe de gestion de l'A.I.S., il peut être dérogé aux conditions du §1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Ministre; dans ce cas, c'est la moyenne des ressources mensuelles des six derniers mois qui est prise en considération.

§3. Le montant du loyer payé par le ménage est égal au loyer reçu par le propriétaire majoré:

- de l'amortissement des travaux financés par l'A.I.S.;
- de la participation du ménage aux frais de gestion de l'A.I.S.

Cette participation ne pourra toutefois excéder 15 % du montant du loyer perçu par le propriétaire sauf si le loyer total payé par le ménage n'excède pas 20 % de ses revenus.

Art. 10.

L'A.I.S. doit garantir un accompagnement social régulier, visant à la réinsertion sociale de ses locataires.

Cet accompagnement social doit obligatoirement comporter une guidance budgétaire dans les cas de surendettement visés à l'article 9, §2.

Une véritable pédagogie de l'habiter devra être développée; elle englobera la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, le respect de l'environnement humain et physique.

Art. 11.

Un comité d'accompagnement est chargé:

- 1° de remettre un avis au Ministre sur les demandes d'agrément;
- 2° de suivre l'évolution des A.I.S. et notamment de l'importance du parc de logements géré et du personnel nécessaire;
- 3° d'examiner les bilans annuels et de formuler des propositions budgétaires.

Ce comité d'accompagnement est composé:

- 1° d'un délégué du Ministre qui assure la présidence du comité;
- 2° d'un délégué du Ministre qui a la tutelle des communes dans ses attributions;
- 3° d'un délégué de l'Administration qui assure le secrétariat du comité;
- 4° d'un délégué de la Société régionale wallonne du Logement;
- 5° de deux délégués de centres de recherche en travail social.

Art. 12.

§1^{er}. Le non respect des conditions du présent arrêté entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 3.

§2. Le Ministre abroge, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'A.I.S. ne respecte pas ou plus les conditions du présent arrêté.

Art. 13.

Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés agréées par la Société régionale wallonne du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent arrêté.

Namur, le 29 juillet 1993.

Le Président du Gouvernement, chargé de l'Economie, des P.M.E. et des Relations extérieures,

G. SPITAEELS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

R. COLLIGNON