

29 juillet 1993

Arrêté du Gouvernement wallon portant création d'agences immobilières sociales

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 4 juillet 1996.

Consolidation officielle

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'agence immobilière sociale a pour mission de promouvoir l'accès au logement salubre de personnes qui sont en situation de précarité, en recherchant la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiellement disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local. Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé – AGW du 4 juillet 1996, art. 2).*)

§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, de personnel et de promotion de leurs propres activités – AGW du 4 juillet 1996, art. 3, al. 1^{er}*) ;

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. (*Chaque commune ne pourra être desservie que par une agence immobilière sociale – AGW du 4 juillet 1996, art. 3, al. 2*) .

Art. 4.

(§1^{er}. *Moyennant l'accord du comité d'accompagnement visé à l'article 11, l'agrément du Ministre peut être accordé à l'A.I.S. qui remplit 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 son champ d'action territorial dans une ou plusieurs communes comptant ensemble au moins 50.000 habitants.*

Lorsque son champ d'action concerne plusieurs communes, celles-ci doivent être limitrophes.

Le Gouvernement peut déroger à ce seuil au cas où la densité au km² de la population du territoire couvert par ces communes serait inférieure à cent habitants;

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

a) *obligatoirement les communes et les centres publics d'aide sociale du champ d'action territorial de l'A.I.S.. Chaque commune et chaque centre public d'aide sociale est représenté au moins par un délégué;*

b) *au moins une société agréée par la Société régionale wallonne du Logement et compétente sur le territoire de l'A.I.S.;*

c) *éventuellement une province ou une intercommunale;*

4° *compter parmi ses associés des partenaires privés;*

5° *compter un organe de gestion garantissant la représentation des communes et des centres publics d'aide sociale et comprenant un représentant désigné par le Gouvernement wallon, ces représentants siégeant avec voix délibérative.*

6° *disposer d'un personnel minimal équivalent à deux temps plein 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 à 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 à l'article 11, suivant le nombre de logements à gérer et les caractéristiques sociales des locataires;*

7° *s'engager à faire preuve d'une activité durable et, à son initiative ou à celle des pouvoirs locaux concernés, à procéder à l'inventaire permanent des besoins des personnes sans logement et des immeubles inoccupés ainsi qu'à mettre en œuvre activement les moyens pour réaliser leur occupation;*

8° *s'engager à présenter un rapport annuel et un rapport financier semestriel au(x) conseil(s) communal (aux), au(x) conseil(s) de l'aide sociale, aux membres associés et au comité d'accompagnement.*

§2. *L'A.I.S. qui remplit les conditions visées au paragraphe 1 peut accroître son champ d'action territorial au territoire d'une ou de plusieurs communes limitrophes.*

Dans ce cas, l'A.I.S. adapte sa composition conformément aux prescriptions du paragraphe 1^{er} – AGW du 4 juillet 1996, art. 4) .

Art. 5.

§1^{er}. (*La demande d'agrément accompagnée des délibérations des organismes publics associés est adressée par l'association sans but lucratif à l'administration sous pli recommandé à la poste selon le modèle établi par le Ministre – AGW du 4 juillet 1996, art. 5*).

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'agence immobilière sociale peut faire exécuter à sa charge des travaux d'importance réduite.*

§2. *Si l'immeuble est reconnu insalubre améliorable par l'administration, la contribution de l'agence immobilière sociale à la réfection de l'immeuble est limitée à:*

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.*

L'exécution de ces travaux est subordonnée à l'accord préalable du comité d'accompagnement visé à l'article 11. Le comité d'accompagnement dispose d'un délai d'un mois prenant cours à la réception de la demande pour statuer sur celle-ci. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable – AGW du 4 juillet 1996, art. 6) .

§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.

(§1^{er} – AGW du 4 juillet 1996, art. 7, al. 1^{er}) . 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.

(§2. *L'agence immobilière sociale est tenue d'assister le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger – AGW du 4 juillet 1996, art. 7, al. 2) .*

Art. 11.

(§1^{er} – AGW du 4 juillet 1996, art. 8, §1^{er}, al. 1^{er}) . 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 toute proposition au Ministre – AGW du 4 juillet 1996, art. 8, §1^{er}, al. 2) .*

(§2 – AGW du 4 juillet 1996, art. 8, §2) . 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 l'Action sociale dans ses attributions;
3° d'un délégué du Ministre qui a la tutelle des communes dans ses attributions;
4° d'un délégué de l'administration qui assure le secrétariat du comité;
5° d'un délégué de la Société régionale wallonne du Logement;
6° d'un délégué de la Cellule d'intégration sociale du Ministère de la Région wallonne – AGW du 4 juillet 1996, art. 8, §3) .

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