23 septembre 2004
Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998, tel que modifié par les décrets des 18 mai 2000, 14 décembre 2000, 20 décembre 2001 et 15 mai 2003, notamment les articles 191, 192 et 198;
Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux régies de quartier sociales;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 1995 portant création des régies de quartier de rénovation urbaine;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 fixant les conditions d'agrément et de subventionnement des associations de promotion du logement;
Vu la proposition du Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, datée du 8 septembre 2003;
Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 8 mars 2004;
Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 1er avril 2004;
Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 27 avril 2004;
Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 7 juin 2004, en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil de l'Etat;
Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
Arrête:

Chapitre premier
Définitions

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° « Code »: le Code wallon du Logement;

2° « comité de la politique sociale »: l'organe créé auprès du Fonds en application de l'article 184 *bis* du Code;

3° « demandeur »: la personne morale qui a adopté le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 modifiée par la loi du 2 mai 2002 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique et qui sollicite l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement;

4° « Fonds »: le Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie;

5° « Ministre »: le Ministre du Logement;

6° « organisme à finalité sociale », en abrégé « organisme »: la personne morale qui a obtenu l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement;

7° « service d'activités citoyennes »: l'unité territoriale d'une régie des quartiers, composée de stagiaires et d'une équipe d'encadrement et affectée à un ou plusieurs quartiers déterminés;

8° « stagiaire »: le demandeur d'emploi ou le bénéficiaire de revenu d'intégration, sans qualification, lié à une régie des quartiers par un contrat de formation de base.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre II
Des demandes d'agrément

Art. 2.
Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, accorder à tout demandeur l'agrément du Gouvernement en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement.

Cet agrément est accordé pour une durée de cinq ans.

Art. 3.
§1er. La demande d'agrément est introduite par le demandeur par lettre recommandée à la poste auprès du Fonds, sur la base du modèle type établi par lui.

Pour être considérée comme complète, la demande d'agrément contient, s'il échet, la délibération de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale membre par laquelle leur conseil prend l'engagement de ne pas quitter l'association pendant la période de l'agrément régional.

Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut préciser les indications complémentaires à mentionner dans la demande d'agrément suivant le type d'agrément demandé.

§2. Le Fonds accuse réception de la demande complète dans les dix jours ouvrables qui suivent la date de la demande, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi.

Il transmet au Ministre une proposition de décision motivée dans les trente jours ouvrables à dater de la réception de la demande d'agrément complète. Le visa du comité de la politique sociale est joint à la proposition.

Dans les septante cinq jours ouvrables qui suivent la date d'introduction de la demande complète, le Ministre notifie simultanément sa décision au Fonds et au demandeur, par pli recommandé à la poste.

Si le Ministre n'a pas notifié sa décision dans le délai précité, l'agrément est réputé refusé.

Art. 4.
En cas de refus de la demande d'agrément, le demandeur peut introduire un recours en annulation de la décision du Ministre auprès du Gouvernement dans les quinze jours ouvrables de la notification de la décision ou de l'expiration du délai visé à l'article 3, §2, alinéa 4.

Le recours est introduit auprès du Fonds par lettre recommandée à la poste. Il est motivé.

Le Fonds accuse réception du recours dans les dix jours ouvrables qui suivent la date du recours, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi.

Il transmet au Gouvernement, à l'intervention du Ministre, une proposition de décision motivée dans les trente jours ouvrables à dater de la date du recours. Le visa du comité de la politique sociale est joint à la proposition.

Dans les septante cinq jours ouvrables qui suivent la date du recours, le Ministre notifie la décision du Gouvernement au demandeur et au Fonds par pli recommandé à la poste.

A l'expiration du délai précité et à défaut de notification ministérielle, l'agrément est réputé accordé au demandeur.

Chapitre III
Des conditions générales d'agrément, de son maintien et de la demande de subvention

Art. 5.
§1er. Outre les conditions d'agrément spécifiques, l'association se conforme aux conditions générales d'agrément suivantes:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° les statuts disposent expressément que:

a) l'association respecte le prescrit du Code et du présent arrêté;

b) le siège social de l'association est situé sur le territoire de l'une des communes faisant partie de son champ d'activité territorial;

c) le conseil communal et le conseil de l'action sociale de chaque commune membre prennent l'engagement de ne pas quitter l'association pendant la période de l'agrément régional;

d) l'association invite le Fonds à déléguer un observateur à chaque réunion de son conseil d'administration et de son assemblée générale. Il siège avec voix consultative;

e) en cas de dissolution, l'actif net positif de l'association est attribué, avec l'accord du Fonds, à un autre organisme à finalité sociale, de préférence du même type, qui accepte;

2° l'association notifie sans délai au Fonds toute modification de ses statuts ou de la composition de son conseil d'administration;

3° l'association respecte les directives comptables du Fonds approuvées par le Ministre et s'engage à lui communiquer toutes les informations et statistiques demandées par lui dans les délais impartis et selon les modes définis;

4° l'association observe les normes de gestion du Fonds, approuvées par le Ministre, et se réfère aux recommandations du Fonds en la matière;

5° sur tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant d'elle, l'association fait apparaître la mention suivante, placée après sa raison sociale: *« agréée par le Gouvernement wallon »;*

6° l'association possède et utilise une adresse électronique favorisant notamment la communication avec le Fonds.

§2. La demande d'octroi d'une subvention en application du présent arrêté est adressée annuellement au Fonds.

Cette demande est transmise:

– pour la première année, dès réception de la notification de l'agrément;

– pour les autres années, après le 1er janvier et avant le 30 avril, après fourniture d'un rapport social et d'un rapport financier établis suivant les modèles déterminés par le Fonds, approuvés par le Ministre.

Le rapport financier, incluant également un budget annuel, est attesté par un expert-comptable désigné par le conseil d'administration et inscrit au tableau des experts-comptables externes de l'Institut des Experts-Comptables ou, lorsque la loi exige que l'association désigne un commissaire parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, par un réviseur. Le Ministre peut dispenser une association de cette attestation lorsque son chiffre d'affaires annuel est inférieur à nonante mille euros.

Chapitre IV
Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'agence immobilière sociale

Art. 6.
L'agence immobilière sociale compte au moins parmi ses membres:

1° chaque commune et chaque centre public d'action sociale du champ d'action territorial de l'organisme;

2° une des sociétés de logement de service public compétente sur son champ d'activité territorial;

3° un partenaire de droit privé.

Art. 7.
Les statuts de l'agence immobilière sociale disposent que le demandeur poursuit l'ensemble des missions suivantes:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° rechercher la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiels disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local;

2° conclure des contrats de gestion ou de location de logements avec leurs propriétaires publics et privés;

3° introduire ou réintroduire les biens précités dans le circuit locatif de logements salubres au bénéfice de ménages en état de précarité ou à revenus modestes;

4° assurer la médiation entre les propriétaires-bailleurs et des locataires en voie de rupture sociale.

Art. 8.
Les statuts de l'agence contiennent également les éléments suivants:

1° la garantie de représentation des communes et des centres publics d'action sociale au sein des organes de gestion;

2° l'accord des membres d'accepter l'affiliation d'une commune limitrophe et de son centre public d'action sociale, qui ne sont pas encore membres d'une agence immobilière sociale.

Art. 9.
L'agence immobilière sociale fixe son champ d'activité territorial dans une ou plusieurs communes limitrophes comptant ensemble au moins cinquante mille habitants, chaque territoire communal ne pouvant être desservi que par une seule agence.

Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut déroger:

1° au caractère limitrophe pour autant que le champ d'activité ainsi formé appartienne à un ensemble géographique jugé cohérent par le comité de la politique sociale;

2° au seuil de cinquante mille habitants au cas où la densité au km^2 de la population du territoire couvert par ces communes est inférieure à cent habitants.

Art. 10.
§1er. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social régulier visant à la réinsertion sociale de ses locataires.

L'agence immobilière sociale développe une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique, le respect de l'environnement humain et physique.

L'agence immobilière sociale assiste également le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger.

§2. L'agence immobilière sociale dispose 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. Ce personnel peut consister en travailleurs mis à disposition. Des effectifs plus importants peuvent être suggérés par le Fonds, suivant le nombre de logements à gérer, les caractéristiques sociales des locataires et les disponibilités financières de l'organisme.

§3. Le logement dont la prise en gestion ou en location est envisagée se situe dans les limites territoriales de l'agence immobilière sociale.

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

Au plus tard au moment de la première occupation, les logements de l'agence immobilière sociale respectent les critères minimaux de salubrité fixés dans l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999, déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

Wallex - Le droit en Wallonie

§4. L'agence immobilière sociale veille à ce que tout logement dont la prise en gestion ou en location est envisagée soit mis à sa disposition par le biais d'une convention écrite. La mise à disposition du logement doit couvrir une durée de neuf ans minimum en cas de travaux dont le coût dépasse 5.000 euro d'amélioration ou de réhabilitation.

§5. L'agence immobilière sociale s'assure que le loyer ou la contrepartie financière éventuelle due par elle au propriétaire est adapté et revu le cas échéant en fonction du coût des travaux réalisés au logement.

§6. En cas de mandat de gestion, l'agence immobilière sociale négocie l'obtention de la subrogation 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.

§7. La marge d'intermédiation perçue par l'agence immobilière sociale ne peut excéder quinze pour cent du loyer contractuellement dû par le locataire.

Art. 11.

§1er. Sans préjudice de l'article 26, §5, alinéa 1er, le Ministre accorde aux agences immobilières sociales une subvention annuelle destinée à couvrir totalement ou partiellement:

1° les frais de gestion et de personnel;

2° les pertes locatives et les dégâts locatifs;

3° les coûts de travaux d'importance réduite des logements en gestion ou en location;

4° les frais de promotion de leurs propres activités.

§2. La subvention annuelle est affectée selon l'ordre de priorité visé au §1er.

§3. Chaque agence bénéficie d'une subvention de 85.000 euros en base annuelle pour les deux premières années de fonctionnement

§4. A partir de la troisième année, la subvention est calculée au moyen de la formule suivante:

Sn = (31.361 euros) + (586 euros).Ln + (2.349 euros).(Ln - Ln-1) où:

– Sn est la subvention pour l'année considérée;

– Ln est le nombre de logements pris en gestion ou en location au 1er janvier de l'année considérée;

– Ln-1 est le nombre de logements pris en gestion ou en location au 1er janvier de l'année précédant l'année considérée.

Le troisième terme de la formule doit être considéré comme égal à zéro si sa valeur calculée est négative (Ln

Si la valeur Sn est supérieure au montant repris dans le tableau en annexe, suivant la valeur de Ln, la subvention est plafonnée à ce dernier montant.

La subvention calculée conformément aux alinéas précédents est majorée de 1,50 euros par habitant de chaque commune supplémentaire desservie par l'agence immobilière sociale au 1er janvier de l'année considérée par rapport au 1er janvier de l'année antérieure.

§5. Les montants en euros visés aux paragraphes 3 et 4 peuvent être adaptés à l'évolution du coût de la vie par le Ministre.

§6. Le bénéfice de la subvention n'est pas octroyé pour la quatrième année de fonctionnement si l'agence ne dispose pas, à la fin de sa troisième année, d'un nombre de logements au moins égal à trente. Il en est de même si, pour la cinquième année de fonctionnement ou pour une année postérieure, l'agence ne dispose plus d'au moins quarante logements au 1er janvier de l'année considérée.

§7. Le Ministre peut accorder une subvention complémentaire à l'agence immobilière sociale dans le cadre du plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques adopté par le Gouvernement wallon.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre V
Des conditions d'agrément spécifiques en tant que régie des quartiers

Art. 12.
La régie des quartiers, avec ses services d'activités citoyennes, compte au moins parmi ses membres les personnes suivantes:

1° les communes du champ d'action territorial de la régie des quartiers;

2° les centres publics d'action sociale concernés ou, à défaut, un centre de service social ou une association agréée conventionnés;

3° les sociétés de logement de service public compétentes et les agences immobilières sociales, lorsqu'elles gèrent des logements implantés dans les quartiers de la régie;

4° un partenaire de droit privé.

Art. 13.
§1er. Les statuts de la régie des quartiers disposent que, dans le cadre des objectifs fixés par l'article 2 du Code, l'organisme a pour but l'amélioration des conditions de vie à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers d'habitations visés à l'article 15, §1er, par la mise en oeuvre d'une politique d'insertion intégrée.

§2. Les statuts de la régie des quartiers disposent également que pour atteindre son but, la régie des quartiers réalise conjointement deux types d'actions: celles favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté et celles contribuant à l'insertion socioprofessionnelle des stagiaires en leur offrant une formation encadrée par une équipe professionnelle.

Pour l'application du présent arrêté, ces actions peuvent consister à:

1° confier aux stagiaires des activités contribuant à:

a) la réalisation de petits travaux améliorant le cadre de vie des habitants; la régie recherche des collaborations avec des entreprises, notamment par la mise en oeuvre de clauses sociales;

b) la mise en oeuvre d'actions d'animations favorisant la cohésion sociale;

c) le développement de projets visant à améliorer la convivialité au sein des quartiers.

Ces activités non qualifiées peuvent être destinées à l'entretien d'espaces collectifs, intérieurs ou extérieurs aux logements ou de toute autre mission jugée adéquate par le conseil d'administration;

2° la réalisation de mesures contribuant à:

a) la formation ou à la formation de base des stagiaires visant à l'acquisition de qualifications de base sur le plan professionnel;

b) leur socialisation pour une intégration harmonieuse dans le monde du travail par l'apprentissage de comportements relatifs à la citoyenneté et au travail de groupe;

c) l'acquisition d'outils de citoyenneté en vue de l'intégration sociale du stagiaire.

§3. Les actions de la régie des quartiers s'exercent à l'intervention d'un ou plusieurs services d'activités citoyennes.

§4. Les statuts de la régie des quartiers disposent également que, sous la coordination du Fonds, l'organisme développe des partenariats opérationnels ou financiers en vue de compléter ses actions par un travail d'information et de soutien administratif, culturel et social et par des projets d'éducation permanente à destination des habitants des quartiers.

Art. 14.
§1er. Les statuts de la régie des quartiers garantissent la présence au sein du conseil d'administration d'au moins:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° deux personnes représentant chaque société de logement de service public lorsqu'elle gère des logements situés dans un quartier de la régie;

2° une personne représentant chaque centre public d'action sociale ou un centre de service social ou association agréée conventionné dans ce cadre avec la régie des quartiers;

3° une personne représentant chaque commune où est établie la régie des quartiers;

4° deux personnes représentant les habitants des quartiers de la régie. Il peut s'agir des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires pour autant qu'ils soient domiciliés dans les quartiers de la régie;

5° deux personnes représentant les partenaires sociaux.

Les statuts garantissent également une représentation majoritaire des personnes morales de droit public au sein du conseil d'administration.

Les statuts de la régie des quartiers disposent qu'elle invite, à chaque réunion de ses organes de gestion et de contrôle, un représentant de la direction régionale concernée du FOREm, sans préjudice du §3, 2°. Il siège avec voix consultative.

§2. Les statuts de la régie des quartiers assurent que le conseil d'administration exerce les missions suivantes:

1° recruter les stagiaires;

2° diriger le personnel d'encadrement de la régie des quartiers;

3° assurer le suivi et l'évaluation socioprofessionnelle globale des stagiaires;

4° assurer le suivi social et financier de la régie;

5° présenter annuellement au Fonds le rapport financier et le rapport social visés à l'article 5, §2.

§3. Les statuts de la régie des quartiers disposent que:

1° le conseil d'administration entend à sa demande l'équipe d'encadrement qui lui fait rapport de ses activités. Il peut s'adjoindre tout autre membre participant au projet local. Celui-ci a voix consultative;

2° le conseil d'administration délègue la gestion journalière de chaque service d'activités citoyennes, et notamment, en accord avec le représentant du FOREm au sein de la régie, le choix des chantiers et le suivi et l'évaluation individuelles des stagiaires, à un comité restreint composé d'au moins trois administrateurs.

Le comité restreint est présidé par un administrateur représentant un pouvoir local membre.

Par dérogation, il est présidé par un administrateur représentant la société de logement de service public lorsque le quartier est composé principalement de logements gérés par une société de logement de service public.

Art. 15.

§1er. Le champ d'activités territorial d'une régie est composé d'au moins un quartier d'habitations implantées dans une zone d'au moins cent logements gérés seuls ou ensemble par une société de logement de service public, par une agence immobilière sociale ou par le Fonds ou dans une zone de requalification définie par le Gouvernement en application de l'article 79, §3, *b* , du Code.

§2. L'ensemble des services d'activités citoyennes présents sur un même territoire communal est regroupé au sein d'une même régie des quartiers.

§3. La création de tout nouveau service d'activités citoyennes au sein d'une régie des quartiers existante est subordonnée à l'accord préalable du Ministre, sur la proposition du Fonds.

Art. 16.

La régie des quartiers respecte les normes de gestion et de fonctionnement suivantes:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° chaque service d'activités citoyennes dispose de l'équivalent d'au moins 10 postes qu'il assigne aux stagiaires pour une durée déterminée de trois mois, renouvelable, dans le contrat de citoyenneté mais qui ne peut excéder un an, sauf dérogation motivée du conseil d'administration;

2° chaque service d'activités citoyennes emploie au moins deux encadrants, dont un à vocation technique, ce personnel pouvant consister en travailleurs mis à disposition. Le Ministre peut déroger à cette condition sur la proposition du Fonds après examen par le comité de la politique sociale; dans ce dernier cas, la subvention annuelle visée à l'article 17 est adaptée à due proportion;

3° la régie dispose de locaux nécessaires à ses activités et conformes aux normes d'hygiène et de sécurité en vigueur;

4° la régie recrute prioritairement comme stagiaires des habitants et leurs ayants droit relevant de son champ d'activité et en tous cas des locataires et leurs ayants droit des sociétés de logement de service public, de l'agence immobilière sociale ou du Fonds;

5° la régie élabore un programme d'actions équilibré fondé sur des objectifs opérationnels selon les volets d'amélioration du cadre de vie, d'animation, de convivialité et de citoyenneté d'une part et de contribution à l'insertion socio-professionnelle d'autre part;

6° la régie obtient l'accord des personnes morales qui s'engagent à mettre en oeuvre les conditions nécessaires à la formation de base des stagiaires par la prise en charge des salaires du personnel d'encadrement, des frais de locaux et l'accession à des chantiers et la fourniture des matières premières, du matériel et de l'outillage nécessaire.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 17.

§1er. Sans préjudice de l'article 26, §5, alinéa 1er, le Ministre accorde à la régie des quartiers, aux conditions fixées par le présent arrêté:

1° une subvention de première installation d'un montant de 25.000 euros par service d'activités citoyennes;

2° une subvention annuelle destinée à couvrir les frais de fonctionnement ainsi qu'une partie de la rémunération du personnel d'encadrement, dont il détermine annuellement le montant, sur la proposition du Fonds, sans que ce montant soit inférieur à 64.000 euros en base annuelle par service d'activités citoyennes et sous réserve des dispositions de l'article 28.

La régie desservant un quartier ayant bénéficié d'un agrément du Gouvernement wallon en tant que régie de quartier sociale ou régie de quartier de rénovation urbaine au cours de l'année précédant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté ne bénéficie pas de la subvention de première installation pour ledit quartier.

La subvention est réduite d'un quart au moins par le Ministre, sur la proposition du Fonds, si l'une des conditions suivantes est rencontrée:

1° la moyenne de stagiaires occupés par quartier pendant l'année civile antérieure est inférieure à sept;

2° la moyenne de stagiaires occupés par quartier pendant trois mois consécutifs au cours de l'année civile antérieure est inférieure à cinq.

Le calcul de la moyenne du nombre de stagiaires est obtenu en divisant la somme de toutes les journées prestées par les stagiaires dans le cadre du contrat de formation professionnelle F70bis par la somme de toutes les journées composant la période d'activités de la régie.

§2. Les montants en euros visés au §1er peuvent être adaptés à l'évolution du coût de la vie par le Ministre.

§3. Sans préjudice de l'obligation de tenir des comptes intégrés en tant qu'association sans but lucratif, la régie tient également une comptabilisation distincte par service d'activités citoyennes.

Chapitre VI
Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'association de promotion du logement

Art. 18.

Les statuts du demandeur disposent que l'association contribue à la mise en oeuvre du droit à un logement décent en poursuivant l'une des missions suivantes:

1° favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent;

2° procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité;

3° mener des projets expérimentaux.

Art. 19.
Le demandeur doit satisfaire aux critères suivants:

1° desservir une commune d'au moins 50.000 habitants ou un territoire comportant au moins cinq communes différentes;

2° justifier au moins une année d'existence dans l'exercice de l'une des activités visées par l'article 198 du Code.

Le Ministre peut déroger à cette condition, sur la proposition du Fonds.

Art. 20.
§1er. Lorsque l'association a pour mission de favoriser l'intégration sociale par la mise à disposition d'un logement décent:

1° les logements mis à disposition par l'association doivent répondre aux normes minimales de salubrité fixées dans l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

2° l'association doit disposer d'un ou plusieurs travailleurs sociaux gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine social;

3° les logements doivent être mis à disposition de ménages principalement en état de précarité;

4° l'association assure l'accompagnement social des occupants.

§2. Lorsque l'association a pour mission de procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité:

1° l'association doit disposer d'un ou plusieurs membres du personnel gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine administratif, technique ou juridique;

2° l'association doit assurer une assistance gratuite;

3° l'association assure, pendant au moins vingt heures par semaine, diverses formes d'informations ou de formations individuelles ou collectives, dans ses bureaux ou à l'extérieur.

§3. Lorsque l'association a pour mission de mener des projets expérimentaux:

1° l'association met en oeuvre des techniques innovantes en matière d'intégration sociale, juridique ou architecturale;

2° l'association doit disposer d'un ou plusieurs membres du personnel gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation de logements ou dans le domaine de la gestion sociale de l'occupation de logements.

Art. 21.
Sans préjudice de l'article 26, §5, alinéa 1er, sur la proposition du Fonds, le Ministre accorde à l'association de promotion du logement qui respecte les conditions fixées à l'article 22 une subvention forfaitaire de 25.548 euros en base annuelle et ce, durant toute la période de l'agrément.

Ce montant peut être adapté à l'évolution du coût de la vie par le Ministre.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 22.
L'octroi de la subvention visée à l'article 21 est subordonné au respect des conditions suivantes:

1° l'association de promotion du logement a occupé au moins un équivalent temps plein dans l'année qui précède l'introduction de la demande d'agrément et occupe au moins deux équivalents temps plein durant la période de maintien de l'agrément régional, ce personnel pouvant consister en des travailleurs mis à disposition;

2° l'association met en oeuvre une action ou un projet dont la qualité est appréciée par le comité de la politique sociale, sur la base notamment des critères visés à l'article 20.

Chapitre VII
Des sanctions

Art. 23.
En cas de non respect par l'organisme agréé du Code ou d'un arrêté d'exécution, ou en cas de communication d'informations erronées au Fonds, celui-ci, après examen de la situation par le comité de la politique sociale, peut proposer au Ministre l'application de l'une des sanctions prévues par l'article 191, §4, du Code.

Préalablement à l'examen de la situation par le comité de la politique sociale, le Fonds propose à l'organisme concerné d'être entendu. Le procès-verbal d'audition est joint au dossier soumis à la délibération du comité de la politique sociale.

La décision de sanction du Ministre prend effet à la date de sa notification à l'organisme concerné par pli recommandé. Cette notification est également transmise au Fonds.

Art. 24.
En cas de sanction, l'organisme concerné peut introduire un recours en annulation de la décision du Ministre dans les dix jours ouvrables qui suivent la notification de la sanction. Le recours est introduit auprès du Fonds par lettre recommandée à la poste. Il est motivé.

Le Fonds accuse réception dans les dix jours ouvrables de la réception du recours. Dans les trente jours ouvrables qui suivent la réception du recours, il propose au Gouvernement, à l'intervention du Ministre, une décision d'annulation de la sanction si le recours est recevable et fondé. Dans la négative, il propose une décision de maintien de la sanction.

Dans les septante-cinq jours ouvrables qui suivent la date de la réception du recours, le Ministre notifie la décision du Gouvernement, à l'organisme et au Fonds, par pli recommandé à la poste.

A l'expiration du délai précité, la sanction est réputée annulée.

Chapitre VIII
De la perte d'agrément

Art. 25.
La perte d'agrément intervient dans l'un des cas visés par l'article 191, §10, du Code.

L'organisme concerné se conforme aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément suivantes:

1° en cas de liquidation volontaire ou judiciaire, son actif net positif est affecté conformément aux dispositions de l'article 5, §1er, 1°, *e)* ;

2° en cas de retrait ou de non renouvellement de l'agrément:

a) le montant de la subvention allouée l'année de perte de l'agrément est calculé au prorata de la période d'agrément par rapport à la période de calcul de la subvention;

Wallex - Le droit en Wallonie

b) l'organisme ne mentionne plus sur ses actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de lui, qu'il bénéficie de l'agrément du Gouvernement wallon.

Chapitre IX
Du conseil, de la coordination, du contrôle et du financement

Art. 26.

§1er. Les organismes agréés par le Gouvernement wallon sont conseillés, contrôlés et coordonnés par le Fonds et financés à son intervention. Dans ce cadre, le Fonds désigne un observateur parmi les membres de son personnel en application de l'article 5, §1er, 1°, *d)* .

§2. Le Fonds conseille les organismes à finalité sociale en matière sociale, administrative, immobilière et comptable. Il met à leur disposition des documents types leur permettant d'adopter une gestion optimale.

§3. Le Fonds contrôle le respect du Code et de ses arrêtés d'exécution par les organismes à finalité sociale. Ses délégués ont le droit, en tout temps, de prendre connaissance sur place de toutes les pièces relatives à la gestion de l'organisme.

§4. Le Fonds assure la coordination des organismes à finalité sociale, en concertation avec eux. Cette action vise à accorder, conjuguer et rationaliser les activités des organismes à finalité sociale entre eux, mais également à mettre en oeuvre des partenariats avec ses propres activités et celles des autres acteurs de la politique régionale du logement.

§5. Le Fonds finance les organismes à finalité sociale en ce qu'il perçoit globalement les subventions régionales accordées en application du présent arrêté et les verse aux organismes bénéficiaires au plus tard au terme de l'année considérée. La subvention est liquidée par le Fonds, à l'organisme, sur un compte ouvert à son nom et après délibération favorable du comité de la politique sociale.

Le Fonds peut affecter une partie de sa trésorerie au titre d'avances sur les subventions pro-méritées par les organismes à finalité sociale.

Il peut également affecter sa trésorerie au financement de prêts ou d'avances à accorder aux bailleurs des logements gérés ou loués par des organismes à finalité sociale. Les prêts ou avances sont exclusivement réservés au financement de travaux de réhabilitation des logements concernés.

Les conditions auxquelles sont accordées les avances et les prêts précités sont fixées par un règlement du Fonds approuvé par le Ministre.

§6. Sans préjudice du §5, alinéa 1er, le Ministre peut, d'initiative ou sur la proposition du Fonds, accorder à un organisme agréé en difficultés financières une aide exceptionnelle pouvant prendre la forme d'une subvention ou d'une avance remboursable. Dans le cas d'une subvention, celle-ci ne peut excéder cinquante pour cent de la subvention régionale ordinaire accordée au cours de l'exercice budgétaire antérieur. L'octroi d'une aide exceptionnelle est subordonné à la définition et à l'exécution d'un plan de gestion approuvé et contrôlé par le Fonds.

Art. 27.

§1er. La Région verse annuellement dans le courant du premier trimestre au Fonds, à titre de provision, une somme égale à septante-cinq pour cent du montant total inscrit à son budget de l'exercice en cours, au bénéfice des organismes à finalité sociale et du Fonds. La Région verse globalement au Fonds le solde du montant dû pour l'exercice en cours sur la base d'une justification établie par le Fonds.

§2. Le Fonds peut percevoir une quote-part des financements complémentaires à ceux accordés aux organismes en application du présent arrêté lorsqu'il les assiste dans la conception, la réalisation ou la gestion de partenariats avec d'autres autorités dans le cadre de missions en relation avec celles prévues par le Code. Cette quote-part ne peut excéder quinze pour cent des dits financements.

Chapitre X
Dispositions transitoires et finales

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 28.

§1er. Pour les régies des quartiers qui incorporent uniquement un ou plusieurs services d'activités citoyennes desservant un quartier ayant bénéficié d'un agrément du Gouvernement wallon en tant que régie de quartier sociale au cours de l'année précédant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, le montant de la subvention annuelle pour l'exercice 2004 est identique à celui alloué en 2003.

Cette subvention est majorée chaque année de 25 % de la différence entre 64.000 euros et le montant précité jusqu'à ce que soit atteint le montant fixé par l'article 17.

§2. Pour les régies des quartiers incorporant au moins un service d'activités citoyennes desservant un quartier ayant bénéficié d'un agrément du Gouvernement wallon en tant que régie de quartier de rénovation urbaine au cours de l'année précédant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la subvention totale allouée est identique à celle allouée en 2004, sans que ce montant soit inférieur au montant dû en application de l'article 17.

Art. 29.

La régie de quartier sociale ou la régie de quartier de rénovation urbaine ayant bénéficié d'un agrément du Gouvernement wallon antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté cède gratuitement ses biens, après inventaire, à la régie des quartiers desservant le même quartier.

Art. 30.

§1er. L'agence immobilière ayant bénéficié d'un agrément régional antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté est soumise à la règle énoncée par l'article 25, al. 2, 2°, à partir de la date d'abrogation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément.

§2. L'article 11, §3, alinéa 1er, n'est pas applicable aux agences immobilières sociales agréées en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales.

Art. 31.

Les organismes obtenant l'agrément du Gouvernement wallon en application du présent arrêté perdent au même moment le bénéfice des dispositions réglementaires visées à l'article 32.

Les organismes bénéficiant de l'agrément du Gouvernement wallon en application des dispositions réglementaires visées à l'article 32 restent soumis à ces dispositions jusqu'à la date de leur abrogation.

Art. 32.

Sont abrogés, trois mois calendrier après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté:

1° l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales;

2° l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux régies de quartier sociales;

3° l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 1995 portant création des régies de quartier de rénovation urbaine;

4° l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 fixant les conditions d'agrément et de subventionnement des associations de promotion du logement.

Art. 33.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er novembre 2004.

Art. 34.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

Namur, le 23 septembre 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

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

A. ANTOINE

Annexe

Valeur de Ln	**Subvention maximum**
1 à 70	85.000
71 à 100	90.000
101 - 110	93.000
111 - 120	97.000
121 - 130	102.000
131 - 140	108.000
141 - 150	115.000
151 - 160	118.000
161 - 170	122.000
171 - 180	127.000
181 - 190	133.000
191 - 200	140.000
201 - 225	155.000

Wallex - Le droit en Wallonie

226 - 250	170.000
251 - 300	190.000
301 - 350	215.000
351 - 400	240.000

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.
Namur, le 23 septembre 2004.

Le Ministre-Président,
J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE
Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Wallex - Le droit en Wallonie