

23 décembre 2010

Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, l'article 85 *bis*, §1^{er}, inséré par le décret du 15 mai 2003 et modifié par le décret du 20 juillet 2005, et §2, inséré par le décret du 15 mai 2003;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 7 juillet 2010;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 15 juillet 2010;

Vu l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 1^{er} septembre 2010;

Vu l'avis du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, donné le 6 septembre 2010;

Vu l'avis 48.845/4 du Conseil d'État, donné le 17 novembre 2010, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973;

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

Après délibération,

Arrête:

Art. 1^{er}.

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

1^o « Fonds »: le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

2^o « chambre »: pièce de nuit qui répond aux conditions fixées par l'article 18, §4 de 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^o à 22^o *bis*, du Code wallon du Logement;

3^o « travaux économiseurs d'énergie »: les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco-primés telles que définies à l'article 90, alinéa 1^{er}, 4^o 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;

4^o « opérateur »: une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement;

5^o « Ministre »: le Ministre du Logement.

Art. 2.

Un opérateur peut demander l'intervention du Fonds pour tout logement inoccupé qu'il prend en gestion ou en location ou qu'il gère, que le titulaire de droits réels sur ce logement soit une personne physique ou une personne morale.

Art. 3.

Le logement, objet des travaux, peut être un logement individuel ou un logement collectif, pour autant que ce logement soit inoccupé depuis au moins douze mois.

Art. 4.

Le Fonds accorde des subventions et des prêts, par l'intermédiaire des opérateurs, aux titulaires de droits réels sur les logements visés à l'article [2](#).

Art. 5.

Sans préjudice de l'article [7. §2](#) , les travaux financés dans le cadre du présent arrêté visent à mettre les logements réhabilités ou restructurés en conformité avec les dispositions de 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 et ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie.

Art. 6.

Sans préjudice de l'alinéa 2, l'intervention du Fonds dans les travaux visés à l'article [5](#) , est attribuée pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

Cette intervention du Fonds est attribuée intégralement sous la forme d'une subvention lorsque l'opération porte sur un logement comportant au moins trois chambres.

Art. 7.

§1^{er}. Sans préjudice du §2, la somme de la subvention et du prêt ne peut excéder 52.000 euros par logement.

§2. Par décision motivée, le Fonds peut accorder un montant supplémentaire dans un des cas de surcoût suivants:

1. le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative;
2. l'opération est spécifique;
3. le bâtiment nécessite la mise en conformité aux règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;
4. des travaux économiseurs d'énergie sont réalisés.

Le Ministre détermine les cas et conditions dans lesquels le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative et les cas et conditions dans lesquels l'opération est considérée comme spécifique.

Le montant supplémentaire ne peut excéder 23.000 euros par logement. Il est attribué pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

§3. Les montants précités sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois en 2012, sur base de la formule suivante:

Montant maximum x indice ABEX du 1^{er} janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

Indice ABEX du 1^{er} janvier 2011 (fixé en novembre 2010)

Les montants ainsi indexés sont arrondis à la centaine d'euros supérieure ou inférieure, selon que le chiffre des dizaines atteint ou non cinquante euros.

Art. 8.

Au terme des travaux, le logement est géré ou loué par l'opérateur, pendant une période d'au moins neuf ans, à l'exclusion de la durée des travaux, ou d'au moins quinze ans dans l'un des cas visés à l'article [7. §2](#) , sans jamais toutefois être inférieure à la durée de remboursement du prêt accordé au demandeur.

Lorsque le titulaire de droits réels du logement est l'opérateur, il peut assurer lui-même la gestion locative du logement.

Art. 9.

Le logement est donné en location par l'opérateur.

Lorsqu'il a bénéficié exclusivement d'une subvention, le logement est donné en location à un ménage en état de précarité. Le logement est loué à un ménage à revenu modeste lorsqu'aucun ménage en état de précarité, dont la composition correspond au nombre de chambres du logement en vertu de 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, n'a posé sa candidature auprès de l'opérateur qui donne le logement en location.

Art. 10.

Lorsque le logement a bénéficié exclusivement d'une subvention pour les travaux visés à l'article 5, le loyer payé par l'occupant ne peut excéder vingt pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toute autre ressource disponible telle que définie par le Ministre.

Dans les autres cas, le loyer payé par l'occupant ne peut excéder trente pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toute autre ressource disponible telle que définie par le Ministre.

Le loyer perçu par le titulaire de droits réels est affecté à concurrence d'au moins cinquante pourcents au remboursement du prêt accordé.

Art. 11.

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

- la liste des opérateurs bénéficiaires, ainsi que des logements gérés ou loués;
- le montant des loyers appliqués;
- le type de travaux réalisés.

Art. 12.

Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté

Namur, le 23 décembre 2010.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET