

19 décembre 2008

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant les éco-prêts accordés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 179;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu le 10 septembre 2007 entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;

Vu les décisions de la séance conjointe du Gouvernement wallon et du Gouvernement de la Communauté française du 28 août 2008, et du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008, visant à la mise en place d'un dispositif intégré de mesures (informations, conseils, prêts à taux zéro) incitant les particuliers à concrétiser des investissements leur permettant de réaliser des économies d'énergie et de réduire, à due concurrence, le poids de leurs charges financières;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 19 décembre 2008;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 19 décembre 2008;

Considérant que le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie est un opérateur immobilier accordant des prêts hypothécaires aux familles nombreuses de conditions modestes en vue de leur permettre d'accéder ou de conserver la propriété d'un logement décent;

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

Arrête:

Art. 1^{er}.

La Région wallonne accorde annuellement au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, ci-après dénommé « le Fonds », une subvention lui permettant d'accorder des « éco-prêts » destinés à financer les investissements en matière d'économie d'énergie dans l'habitat.

Cette subvention couvre les coûts engagés sous la forme de prêts à tempérament et de prêts hypothécaires.

Dans le cas de prêts à tempérament, la Région alloue au Fonds quatre fois par an et durant toute la vie des prêts, un montant égal aux encours tels qu'ils résultent des tableaux d'amortissement des prêts accordés durant un trimestre multiplié par la moyenne des TAEG en base trimestrielle appliqués le 1^{er} jour ouvrable de chaque mois dudit trimestre par un panel de trois organismes reconnus sur le marché des prêts à tempérament pour un même type d'opérations.

Dans le cas de prêts hypothécaires, la Région alloue au Fonds quatre fois par an et durant toute la vie des prêts, un montant égal à l'encours mensuel moyen des prêts accordés durant un trimestre multiplié par la moyenne des taux IRS 10 ans en base trimestrielle observés le 1^{er} jour ouvrable de chaque mois dudit trimestre, majorée de 100 points de base sauf si lors de la dernière levée d'emprunt, il s'avère que la marge de crédit de l'organisme financier dépasse 20 points de base, le différentiel est alors ajouté.

La Région verse les subventions au Fonds sur la base de déclarations de créance trimestrielles.

Des éco-prêts accordés aux personnes physiques

Art. 2.

Les conditions d'octroi des prêts définies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité sont d'application pour l'octroi des éco-prêts sous réserve des précisions ou dérogations stipulées dans le cadre du présent arrêté.

Art. 3.

Le demandeur doit être propriétaire de l'immeuble objet de l'éco-prêt depuis 5 ans à la date d'ouverture du dossier de prêt et doit, à la même date, y avoir établi sa résidence principale.

Art. 4.

Un éco-prêt ne peut être accordé que pour un logement dont la demande de permis d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} décembre 1996. Ce logement doit également respecter 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 ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

Art. 5.

§1^{er}. Peuvent être financés au moyen d'un éco-prêt: les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco-primés telles que définies à l'article 93/1, 4°, de l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que les travaux consistant dans le placement d'un système de chauffage performant au mazout ou au gaz propane, ou les travaux d'isolation visés au §7 de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

§2. Le coût des travaux à prendre en considération dans le cadre de l'octroi d'un éco-prêt doit atteindre au minimum 2.500 EUR T.V.A. comprise. Ces travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré. Cette dernière condition n'est pas obligatoire pour les travaux d'isolation du toit qui peuvent être réalisés par le demandeur.

§3. Le coût des travaux à prendre en considération dans le cadre de l'octroi d'un éco-prêt comprend les frais et prestations inhérents aux travaux visés au §1^{er} du présent article.

Art. 6.

§1^{er}. Sans préjudice du montant de la prime d'assurance dont question au paragraphe 7 du présent article, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder 100 % du coût des travaux économiseurs d'énergie, majoré des frais, avec un maximum de 30.000 EUR.

§2. Dans l'hypothèse où le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par le Fonds, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le maximum susceptible d'être prêté en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité et le solde du prêt en cours.

§3. Dans l'hypothèse où le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par un autre créancier, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le montant pour lequel inscription hypothécaire a été prise et le solde restant dû de ce crédit.

§4. Le taux d'intérêt applicable à l'éco-prêt est fixé à 0,0000 % par mois soit 0,000 % l'an.

§5. La durée de l'éco-prêt est fixée en fonction des ressources du ménage et de l'âge du demandeur, et est au maximum de 10 ans. La durée est telle que l'éco-prêt est complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de septante ans. Dans des cas exceptionnels, il peut toutefois être dérogé à cette dernière limite pour autant que le prêt soit garanti par l'inscription hypothécaire dont question au paragraphe 6 du présent article.

§6. L'éco-prêt doit être garanti par une inscription hypothécaire prise, en premier ou en second rang, au profit du Fonds. Il peut être dérogé à cette condition pour autant que le montant prêté n'excède pas 10.000 EUR.

§7. Le prêt hypothécaire doit également être garanti par un contrat d'assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, lequel peut avancer la prime en complément du prêt.

Si, en application du paragraphe 6 du présent article, le prêt n'est pas garanti par une inscription hypothécaire, le demandeur a la faculté de solliciter expressément, postérieurement à la signature de l'éco-prêt, la conclusion d'un contrat d'assurance temporaire couvrant le risque de décès.

En l'absence de couverture d'assurance, l'encours des montants prêtés ne peut excéder 90 % de la valeur vénale après travaux de l'immeuble objet du prêt.

§8. Le demandeur doit, par une clause spéciale, déléguer au Fonds ses salaires, appointements ou tout autre revenu de remplacement à concurrence de tous les montants exigibles.

§9. Le Fonds peut également se réserver le droit de conditionner l'octroi du prêt à la production de toute autre sûreté qu'il estimerait utile.

Art. 7.

Le demandeur est tenu de céder au Fonds les écoprimes dont question à l'article [5, §1^{er}](#) ; celles-ci, une fois accordées, sont comptabilisées sur son compte de remboursement.

Art. 8.

Le Fonds procède à l'expertise énergétique de l'immeuble, objet de la demande de l'éco-prêt, pour établir la liste des travaux et, le cas échéant, l'ordre de leur priorité, pouvant être financés au moyen d'un éco-prêt.

Art. 9.

En cas de fraude constatée dans le chef de l'emprunteur, celui-ci est tenu au remboursement de la ou des primes éventuellement perçues. Sans préjudice de l'application des articles 27 *bis* et 28 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, un relèvement du taux d'intérêt initial du prêt au taux qui aurait été appliqué pour un ménage comportant 3 enfants à charge et relevant de la catégorie 1 de revenus définie par l'annexe 1^{re} à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, est également appliqué sur le solde restant dû de l'éco-prêt, à titre de pénalité. Ce taux est expressément indiqué dans le contrat de prêt.

Des éco-prêts accordés aux personnes morales ou aux personnes qui confient leur bien en gestion à un organisme visé par les articles 191 à 199 du Code wallon du Logement.

Art. 10.

§1^{er}. Un éco-prêt peut également être accordé par le Fonds, aux conditions ci-après définies, aux personnes suivantes titulaires d'un droit réel sur un logement, individuel ou collectif, à savoir:

- a) les organismes ou associations disposant d'un agrément en matière de politique du logement ou d'action sociale;
- b) les organismes ou associations qui ne disposent pas d'un tel agrément mais dont le logement est confié en gestion à un organisme à finalité sociale visé par l'article 191 du Code wallon du Logement;
- c) les personnes morales de droit public et les établissements publics dont le logement est confié en gestion à un organisme à finalité sociale, ou est destiné à l'initiative locale d'accueil (ILA), ou est loué en application d'un règlement communal;
- d) les personnes physiques dont le logement est confié en gestion à un organisme à finalité sociale.

§2. Le logement objet de l'éco-prêt doit être mis en location au profit de ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens, au sens du Code wallon du Logement.

Art. 11.

Le logement objet de l'éco-prêt doit être situé en Région wallonne et doit respecter 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 ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

Un éco-prêt ne peut être accordé que pour un logement situé dans un bâtiment dont la demande de permis d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} décembre 1996.

Art. 12.

§1^{er}. Peuvent être financés au moyen d'un éco-prêt: les travaux ouvrant le droit au bénéfice des écoprimes telles que définies à l'article 93/1, 4°, de l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que les travaux consistant dans le placement d'un système de chauffage performant au mazout ou au gaz propane, ou les travaux d'isolation visés au §7 de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

§2. Le coût des travaux à prendre en considération dans le cadre de l'octroi d'un éco-prêt doit atteindre au minimum 2.500 EUR T.V.A. comprise. Ces travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré, hormis ce qui concerne les travaux d'isolation du toit qui peuvent être réalisés par le demandeur.

Art. 13.

§1^{er} Sans préjudice du montant de la prime d'assurance vie éventuelle, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder, par logement, 100 % du coût des travaux économiseurs d'énergie, majoré des frais, avec un maximum de 30.000 EUR.

§2. Le taux d'intérêt applicable à l'éco-prêt est fixé à 0,0000 % par mois soit 0,000 % l'an.

§3. La durée de l'éco-prêt est fixée en fonction du loyer qui sera réclamé au locataire du logement et du montant de la marge d'intermédiation perçue par l'organisme à finalité sociale, et au maximum à 10 ans. Dans des cas exceptionnels, la durée de remboursement de l'éco-prêt peut être portée à 15 ans maximum; dans ce cas, un intérêt, correspondant au taux pratiqué au moment de l'octroi du crédit par le Fonds pour une famille comportant 3 enfants à charge et relevant de la catégorie 1 définie par l'annexe 1^{re} à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité, est appliqué sur le solde restant dû de l'éco-prêt à compter de la onzième année de remboursement.

La durée du mandat par lequel le demandeur confie son logement en gestion à l'organisme à finalité sociale ne peut être inférieure à la durée de l'éco-prêt. Toute rupture anticipée dudit mandat de gestion entraîne l'obligation de remboursement immédiat de l'éco-prêt.

Si l'éco-prêt est consenti à une personne physique qui confie son logement en gestion à un organisme à finalité sociale, la durée doit, en tout état de cause, être telle que l'éco-prêt soit complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de septante ans. Dans des cas exceptionnels, il peut toutefois être dérogé à cette dernière limite pour autant que le prêt soit garanti par l'inscription hypothécaire dont question au paragraphe 4.

§4. L'éco-prêt doit être garanti soit par une inscription hypothécaire prise, en premier ou en second rang, soit par un mandat hypothécaire. Il peut être dérogé à cette condition pour autant que le montant prêté n'excède pas 10.000 EUR.

§5. Le prêt hypothécaire doit, le cas échéant, être garanti par un contrat d'assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, lequel peut avancer la prime en complément du prêt.

Si, en application de l'article [13, §4](#), le prêt n'est pas garanti par une inscription hypothécaire, le demandeur a la faculté de solliciter expressément, postérieurement à la signature de l'éco-prêt, la conclusion d'un contrat d'assurance temporaire couvrant le risque de décès.

En l'absence de couverture d'assurance, l'encours des montants prêtés ne peut excéder 90 % de la valeur vénale après travaux de l'immeuble objet du prêt.

Le Fonds peut également se réserver le droit de conditionner l'octroi du prêt à la production de toute autre sûreté qu'il estimerait utile.

Le demandeur doit s'engager, pendant toute la durée de l'éco-prêt, à ne pas aliéner le logement ni à affecter celui-ci en hypothèque, si le demandeur a consenti un mandat hypothécaire.

Art. 14.

Le demandeur est tenu de céder au Fonds les primes dont question à l'article 12 de l'arrêté; celles-ci, une fois accordées, sont comptabilisées sur son compte de remboursement.

Art. 15.

Le Fonds procède à l'expertise énergétique de l'immeuble, objet de la demande de l'éco-prêt, pour établir la liste des travaux et, le cas échéant, l'ordre de leur priorité, pouvant être financés au moyen d'un éco-prêt

Art. 16.

Si l'éco-prêt est garanti par une inscription ou un mandat hypothécaire, l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité est d'application pour ce qui concerne le montant des frais de dossier à acquitter par le demandeur.

Art. 17.

En cas de fraude constatée dans le chef de l'emprunteur, celui-ci est tenu au remboursement de la ou des primes éventuellement perçues. Sans préjudice de l'application éventuelle des articles 27 *bis* et 28 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, un relèvement du taux d'intérêt initial du prêt au taux qui aurait été appliqué pour un ménage comportant 3 enfants à charge et relevant de la catégorie 1 de revenus définie par l'annexe 1^{re} à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, est également appliqué sur le solde restant dû de l'éco-prêt, à titre de pénalité. Ce taux est expressément indiqué dans le contrat de prêt.

Art. 18.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Art. 19.

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

Namur, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE