

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du logement, les articles 33bis, 36, 37, 38 et 43 ;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 28 novembre 2011;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 8 décembre 2011;

Vu l'avis du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, donné le 24 janvier 2012 et son avis complémentaire donné le 10 février 2012 ;

Vu l'avis 51.450/4 du Conseil d'État, donné le 25 juin 2012, 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;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 20 janvier 2012 ;

Considérant l'avis de l'Union des Villes et communes de Wallonie donnée le 6 février 2012 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête:

Article 1^{er}.

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

1^o « logement salubre »: logement répondant aux critères minimaux de salubrité fixés par 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;

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

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

4^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;

5^o « zone de pression immobilière »: ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des trois dernières années disponibles, de plus de trente-cinq pourcents le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques est fixée annuellement par l'administration. pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

6^o « administration »: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;

7° « Ministre »: le Ministre du Logement.

Art. 2.

Le Fonds accorde, aux conditions fixées par le présent arrêté et dans les limites des crédits disponibles, une aide financière à l'opérateur prenant en gestion ou louant un logement salubre pour le donner en location à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens..

Sont visés par le présent arrêté les logements dont le premier mandat de gestion ou le premier contrat de location entre l'opérateur et le titulaire de droits réels sur le logement a été signé après l'entrée en vigueur du présent arrêté .

Art. 3.

Le montant de l'aide financière visée à l'article 2 intervient en déduction du montant du loyer à payer mensuellement par le locataire à l'opérateur et est fixé de la manière suivante:

	Ménages à revenus modestes et ménages en état de précarité	Ménages à revenus moyens
Studio et logement 1 chambre	60 EUR	40 EUR
Logement 2 chambres	80 EUR	60 EUR
Logement 3 chambres	100 EUR	80 EUR
Logement 4 chambres	120 EUR	100 EUR
Logement 5 chambres et plus	140 EUR	120 EUR

Le montant de l'aide financière est majoré de 30 EUR si le logement est situé en zone de pression immobilière sans qu'elle puisse excéder 150 EUR.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation de septembre 2011 et est indexé le 1er janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente.

L'aide financière peut être cumulée avec l'allocation de loyer octroyée en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer. Les montants cumulés de l'aide et de l'allocation ne peuvent toutefois pas dépasser 200 EUR. L'allocation de loyer est diminuée le cas échéant du montant nécessaire.

L'aide financière est octroyée pendant la durée du mandat de gestion ou du contrat de location entre l'opérateur et le titulaire de droits réels. La durée maximum d'un mandat de gestion ou d'un contrat de location est de neuf ans. Une nouvelle aide financière peut être demandée dans l'hypothèse de la conclusion d'un nouveau mandat de gestion ou d'un nouveau contrat de location. L'aide financière ne peut être accordée lorsque le logement a fait l'objet de travaux en application de l'arrêté 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 biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location.

Art. 4.

§1^{er}. Sous réserve de la mise à disposition des moyens budgétaires par la Région, le Fonds accorde annuellement dans le courant du premier trimestre à chaque opérateur, à titre de provision, une somme égale au montant des déductions de loyer à consentir dans l'année en vertu de l'article 3.

§2. Au terme de chaque exercice budgétaire, chaque opérateur immobilier transmet au Fonds sa demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3 au moyen du modèle de demande visé au §3 et en fournissant le cas échéant les documents visés au §4. Sur cette base, le Fonds liquide le montant dû, compte tenu de la provision visée au §1^{er}.

§3. Le Ministre arrête le modèle de demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3 qui comporte, pour chaque logement concerné:

1° l'identification précise du logement et la copie du contrat de bail;

2° tout document établissant la composition du ménage locataire.

§4. Doivent, en outre, être produits, lors de la première demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3, pour chaque logement:

1° le mandat de gestion ou le contrat de location conclu entre le titulaire de droits réels sur le logement et l'opérateur déterminant la durée de la mise à disposition du bien, le montant du loyer et, le cas échéant, le descriptif des travaux à réaliser;

2° les conclusions de l'enquête de salubrité réalisée par un agent ou fonctionnaire de l'administration

§5. Le maintien de la prise en charge de la déduction du loyer, telle que fixée en vertu de l'article 3, est garantie en cas de vides locatifs pour une période n'excédant pas 6 mois. L'opérateur informe le fonds de tout vide locatif.

§6. L'opérateur est tenu de rembourser l'équivalent de la prise en charge de la déduction de loyer versée par le Fonds pour chaque logement en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'obtenir.

Art. 5.

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

– ;

- Le nombre de logements pris en gestion ou en location par chaque opérateur bénéficiaire ;

– le montant des loyers appliqués;

– les difficultés rencontrées par les opérateurs.

Art. 6.

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

Namur, le...

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET