

JUSTEL - Législation consolidée

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&la=F&nm=2021A33727

Dossier numéro : 2021-10-21/13

Titre

21 OCTOBRE 2021. - Règlement visant à octroyer des aides sous forme de crédits et subventions, par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux pris en gestion ou en location par un opérateur

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 03-11-2021 page : 110899

Entrée en vigueur : 13-11-2021

Table des matières

[TITRE I.](#) : DE LA TERMINOLOGIE

Art. 1

[TITRE II.](#) : DE L'OBJET DE L'INTERVENTION

Art. 2

[TITRE III.](#) : DU TITULAIRE DE DROITS REELS

Art. 3

[TITRE IV.](#) : DU LOGEMENT REHABILITE OU RESTRUCTURE

Art. 4

[TITRE V.](#) : DE L'INTERVENTION

Art. 5-6

[TITRE VI.](#) : DE LA PROCEDURE

Art. 7

[TITRE VII.](#) : DES TRAVAUX

Art. 8-9

[TITRE VIII.](#) : DE LA LIQUIDATION DE L'INTERVENTION

Art. 10

[TITRE IX.](#) : DE L'AFFECTATION DU LOGEMENT

Art. 11-12

[TITRE X.](#) : DU LOYER ET DE SON AFFECTATION

Art. 13-15

[TITRE XI.](#) : DU TAUX D'INTERET DU CREDIT

Art. 16-17

[TITRE XII.](#) : DE LA DUREE ET DU REMBOURSEMENT DU CREDIT

Art. 18

[TITRE XIII.](#) : DES GARANTIES

Art. 19-22

[TITRE XIV.](#) : DES FRAIS

Art. 23

[TITRE XV.](#) : DU SUIVI DU DISPOSITIF

Art. 24

[TITRE XVI.](#) : DU NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

Art. 25-26

Texte

[TITRE I.](#) : DE LA TERMINOLOGIE

Article [1er](#). Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

1. " Fonds " : le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;
2. " Opérateur " : une commune, un centre public d'action sociale, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, agissant seul ou en partenariat;
3. " Bien immobilier " : bâtiment comportant un rez-de-chaussée commercial, pris en gestion par un opérateur et qui le donne en location directement ou via son partenaire;
4. " Logement " : partie d'un bien immobilier structurellement destinée à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
5. " Valeur vénale ou valeur estimée du logement " : sa valeur actuelle déterminée sur la foi d'une expertise du Fonds;
6. " Etage inoccupé " : les volumes d'un bien immobilier situés au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial inoccupé depuis au moins un an;
7. " Coût réel ou estimé des travaux " : leur prix réel fixé en tenant compte des frais d'expertise, des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des cahiers des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, du contrôle, du suivi et de la réception des travaux ainsi que de la TVA et des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise.

[TITRE II.](#) : DE L'OBJET DE L'INTERVENTION

[Art. 2.](#) Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Fonds accorde des crédits et des subventions aux titulaires de droits réels sur les étages d'un bien immobilier visé à l'article 1er, 4., du présent règlement, sis en Région wallonne, que les opérateurs prennent en gestion ou en location pour la première fois, en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de ces étages en logements conformes aux critères minimaux de salubrité fixés dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, déterminant les critères de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon de l'Habitation durable.

[TITRE III.](#) : DU TITULAIRE DE DROITS REELS

[Art. 3.](#) § 1er. Le titulaire de droits réels est une personne physique ou une personne morale, y compris une commune, un centre public d'action sociale ou une régie communale autonome, à l'exclusion des autres opérateurs immobiliers visés à l'article 1er, 23°, du Code wallon de l'Habitation durable.

Il est plein propriétaire ou emphytéote des étages du bien immobilier visé à l'article 1er, 3., du présent

règlement.

§ 2. Le titulaire de droits réels consent à la prise en gestion ou en location des logements par l'opérateur ou son partenaire, après réhabilitation ou restructuration des étages inoccupés. Dans ce cadre, la demande d'intervention auprès du Fonds est co-signée par le ou les opérateur(s) qui agit(ssent) seul(s) ou en partenariat.

TITRE IV. : DU LOGEMENT REHABILITE OU RESTRUCTURE

Art. 4. Le titulaire de droits réels met les logements réhabilités ou restructurés irrévocablement à disposition de l'opérateur ou son partenaire par mandat de gestion ou contrat de location, selon les modalités décrites à l'article 10 du présent règlement.

Lorsque le titulaire de droits réels est une commune, un centre public d'action sociale ou une régie communale autonome, il peut assurer lui-même la gestion locative du logement aux conditions du présent règlement.

TITRE V. : DE L'INTERVENTION

Art. 5. § 1er. Sans préjudice de l'aliéna 2, l'intervention du Fonds dans les travaux de réhabilitation ou de restructuration est attribuée pour 75 pour cent sous la forme d'un crédit et pour 25 pour cent sous la forme d'une subvention.

Lorsque le logement réhabilité ou restructuré comporte au moins trois chambres, l'intervention est attribuée pour 75 pour cent sous la forme d'une subvention et pour 25 pour cent sous la forme d'un crédit.

§ 2. Le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris l'intervention accordée en application du présent règlement, ne peut excéder 100 % du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration, majoré des honoraires d'architecte, des frais de notaire, de la contribution et, le cas échéant, du montant de la prime unique d'assurance décès visée à l'article 19 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds.

Lorsque le titulaire de droits réels est une personne physique, le pourcentage de 100 % est ramené à 95 %, dès lors que le remboursement de l'intervention octroyée sous la forme d'un crédit n'est pas garanti par l'assurance décès visée à l'article 19 du présent règlement.

Le montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine d'euros supérieure ou inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

§ 3. Le montant de l'intervention est établi sur la base de l'estimation du projet des travaux accepté par le Fonds. Ce dernier peut arrêter la dépense finançable à un niveau inférieur à celui du devis, dans la mesure où il estime que les prix sont anormalement élevés. Le dossier de demande d'intervention comporte un descriptif complet des travaux et un estimatif du coût de ces derniers.

§ 4. Si une partie de l'étage améliorable doit être démolie, les travaux comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bien immobilier démoli.

§ 5. Pour les immeubles à appartements, le coût des travaux effectués aux espaces communs est inclus dans le coût des logements réhabilités ou restructurés.

§ 6. Le titulaire de droits réels peut affecter en partie les étages inoccupés à une autre destination que le logement donné en gestion ou en location. Dans ce cas, l'intervention est octroyée en proportion de la superficie affectée en gestion à l'opérateur ou son partenaire.

Art. 6. § 1er. Sans préjudice du paragraphe 2, la somme du prêt et de la subvention ne peut excéder 62.800 euros par logement réhabilité ou restructuré.

§ 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 améliorant la performance énergétique sont réalisés.

Est considéré comme bâtiment présentant une valeur patrimoniale significative, l'immeuble ayant fait l'objet en tout ou en partie d'une mesure de classement, ou l'immeuble inscrit en tout ou en partie sur la liste de sauvegarde, ou encore l'immeuble repris en tout ou en partie à l'inventaire du patrimoine monumental de Wallonie.

Est réputée spécifique, l'opération qui touche un logement adapté au handicap ou à l'âge de la personne ainsi que toute forme de cologement ou d'habitat groupé.

Le montant supplémentaire ne peut excéder 27.800 euros par logement réhabilité ou restructuré. Il est attribué pour moitié sous la forme d'un crédit et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

§ 3. Lorsque les travaux comprennent la création d'un accès indépendant aux étages d'un bâtiment comportant un rez-de-chaussée commercial, le Fonds peut accorder un montant supplémentaire afin de financer la création d'un accès séparé. Le montant supplémentaire ne peut excéder 27.800 euros pour l'ensemble de l'opération.

Le montant est attribué pour moitié sous forme de subvention et pour moitié sous forme de crédit.

§ 4. Les montants précités sont indexés au 1er janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2021), sur base de la formule suivante :

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

Indice ABEX du 1er janvier 2019 (fixé à " 809 " en novembre 2018)