

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2020/02/14/2020020521/justel>

Dossier numéro : 2020-02-14/11

Titre

14 FEVRIER 2020. - Arrêté du Gouvernement flamand portant organisation d'un appel à propositions pour l'octroi d'aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité

Source : COMMUNAUTE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 26-03-2020 page : 18338

Entrée en vigueur : 05-04-2020

Table des matières

Art. 1-2

[ANNEXE.](#)

Art. N.Annexe

Texte

Article [1er](#). L'appel à propositions pour l'octroi d'une aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité figure à l'annexe du présent arrêté.

[Art. 2](#). Le ministre flamand ayant l'énergie dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

[ANNEXE.](#)

[Art.](#) N.Annexe. Appel, visé à l'article 1.

Appel à propositions pour l'octroi d'une aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité

A l'initiative de la ministre flamande chargée de la politique énergétique, Mme Zuhail Demir, et en exécution de l'article 7.2.23 de l'Arrêté relatif à l'Energie du 19 novembre 2010, la présente annexe contient un appel à demandes de subvention de projet pour l'exécution de projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité.

Cet appel vise des propositions qui réalisent un certain nombre d'objectifs politiques génériques dans le domaine des économies d'énergie, tout en contribuant à la réalisation d'un certain nombre d'objectifs spécifiques.

I. Cadre général

L'appel à propositions pour l'octroi d'une aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité met en oeuvre le Programme de lutte contre la précarité énergétique, adopté par le Gouvernement flamand le 4 mars 2016. Le Programme de lutte contre la précarité énergétique vise notamment à réduire structurellement la consommation d'énergie dans les logements de ménages vulnérables.

L'action 31 du Programme de lutte contre la précarité énergétique concerne la création par le Gouvernement flamand d'un fonds de roulement pour la rénovation des logements acquisitifs par nécessité, afin de répondre au besoin d'un système stable d'aide financière spécifique pour les travaux de rénovation de ces logements. Le 17 mai 2019, une étape importante a été franchie dans la mise en oeuvre du Programme de lutte contre la précarité énergétique avec l'approbation finale de l'arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'Arrêté relatif à l'Energie du 19 novembre 2010, pour ce qui concerne l'octroi d'aide aux projets de rénovation énergétique des logements acquisitifs par nécessité.

Par acquéreurs par nécessité on entend les ménages qui (en raison d'un manque de logements locatifs sociaux privés qualitatifs et abordables) ont acheté un logement de mauvaise qualité mais ne disposent pas des ressources financières pour en améliorer la qualité, ce qui résulte notamment en des factures énergétiques élevées. Par manque de fonds propres suffisants et de solvabilité, ces propriétaires sont en outre systématiquement exclus des primes à la rénovation. Selon la dernière Enquête sur le Logement, le nombre de logements acquisitifs par nécessité représente au moins 4 % de la réserve de logements flamande (soit quelque 119 000 logements).

Compte tenu de la taille de ce groupe cible, de son besoin de financement spécifique, à savoir le crédit bullet (où le montant du prêt est en principe remboursé en une seule fois à la fin) sans durée déterminée, et de l'absence d'une offre adaptée au groupe cible dans le circuit régulier du marché, la ministre souhaite, par cet appel, mettre en oeuvre l'action susmentionnée du Programme de lutte contre la précarité énergétique. A cette fin, elle met à disposition un budget d'investissement de 15,5 millions d'euros.

Les projets sélectionnés reçoivent une aide sous la forme d'une ligne de crédit sans intérêt, qui permet aux propriétaires de logements acquisitifs par nécessité de recevoir des prêts sans intérêt pour des investissements de rénovation énergétique. Ce dispositif permet d'augmenter l'efficacité énergétique du patrimoine résidentiel tout en réduisant la précarité (énergétique). Les acquéreurs par nécessité sélectionnés reçoivent dans la mesure du possible une assistance pratique et un accompagnement lors du processus de construction. Cela se traduit également par des améliorations de la qualité et de la sécurité des logements.

La ligne de crédit sans intérêt disponible pour les projets sélectionnés est plafonnée à 900 000 euros par projet. Chaque logement peut bénéficier d'un investissement de 25 000 euros au maximum. Une approche collective est privilégiée. Les prélèvements sur la ligne de crédit peuvent être effectués jusqu'à 4 ans après l'approbation du projet. Un projet est considéré achevé lorsque tous les prêts sans intérêt pour tous les logements du projet ont été remboursés.

Les conditions à remplir ou à maintenir par les acquéreurs par nécessité et les conditions dans lesquelles les prêts sans intérêt sont accordés et remboursés figurent au titre VII, chapitre II, section IV, sous-section I de l'Arrêté Energie du 19 novembre 2010. Les remboursements servent à apurer la ligne de crédit accordée.

L'AM du 31 janvier 2020 (Moniteur belge du 20 février 2020) concrétise diverses dispositions de l'Arrêté Energie, notamment la nature des investissements pouvant bénéficier d'un prêt sans intérêt.

II. Critères de recevabilité

La demande doit être présentée par un CPAS agissant en tant que promoteur du projet. Le CPAS recherche des partenaires locaux pour l'organisation et la mise en oeuvre de son projet. La coopération avec la maison de l'énergie locale est obligatoire. La collaboration entre plusieurs CPAS est facultative. Dans le cas d'un tel partenariat, un mandataire des CPAS est désigné, qui soumet la demande, coordonne le projet et en assume la responsabilité finale.

Tous les logements d'un projet doivent se situer sur le territoire des communes pour lesquelles le CPAS ou les CPAS associés sont compétents.

Le promoteur s'engage à utiliser l'aide uniquement sous forme de prêts sans intérêt pour la rénovation des logements acquisitifs par nécessité et non pour d'autres coûts, tels que les frais de personnel ou de fonctionnement du promoteur et/ou des partenaires associés au projet.

Le promoteur soumet la demande au moyen du formulaire mis à disposition pour cet appel sur le site web de l'Agence flamande de l'Energie www.energiesparen.be/noodkoopwoning. L'utilisation de ce formulaire en ligne est obligatoire.

Le formulaire de demande en ligne doit être complété avant la date butoir de l'appel en cours.

Si, à l'issue de l'analyse de recevabilité, la demande d'aide s'avère incomplète, le projet sera déclaré irrecevable et ne fera plus l'objet d'une évaluation ultérieure.

III. Critères spécifiques

III.1 Groupe cible

Pour les acquéreurs par nécessité les seuls critères énoncés au titre VII, chapitre II, section IV, sous-section I de l'Arrêté Energie du 19 novembre 2010 sont d'application dans le cadre de cet appel. Il convient notamment de noter que le CPAS doit démontrer, sur la base d'une analyse de solvabilité, que le financement des investissements nécessaires au moyen d'un prêt conforme au marché entraînerait des problèmes de remboursement pour les intéressés.

Les logements acquisitifs par nécessité doivent présenter des problèmes structurels en termes de sécurité, de santé et/ou de qualité et des travaux importants s'imposent pour améliorer la performance énergétique, en combinaison avec des interventions dans la structure et les aspects physiques de la construction.

Les travaux envisagés doivent avoir pour but de rétablir la conformité du logement aux exigences de base en matière de sécurité, de santé et de qualité du logement visées à l'article 5 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, et de les rendre plus économes en énergie.

III.2 Exigences minimales relatives aux partenaires requis pour l'exécution du projet

La réussite de cette initiative nécessite des actions dans plusieurs domaines : détection des projets possibles, soutien technique (screening du logement, contrat de rénovation, suivi du chantier, etc.), soutien social, gestion et coordination du projet. Il convient dès lors de mettre sur pied des partenariats (tant publics que privés) au niveau local. Ceux-ci peuvent renforcer la base de soutien locale et l'expertise déployée au profit du projet.

Les CPAS agissent en tant que promoteurs. Cela signifie qu'ils détectent et initient les projets concrets (sélection, approche et accompagnement des propriétaires et logements appropriés), mettent en place les partenariats locaux, garantissent le bon fonctionnement et prennent la responsabilité finale de la mise en oeuvre correcte des projets sélectionnés. Le CPAS peut confier certaines tâches d'accompagnement à des partenaires locaux ayant une expertise pertinente.