

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2013/12/12/2013207320/justel>

Dossier numéro : 2013-12-12/11

Titre

12 DECEMBRE 2013. - Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 29-07-2019 inclus.

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 30-12-2013 page : 103363

Entrée en vigueur : 01-01-2014

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Définitions

Art. 1

[CHAPITRE II.](#) - Des demandes d'agrément

Art. 2-4, 4/1

[CHAPITRE III.](#) - Des conditions générales d'agrément, de son maintien et du versement de la subvention

Art. 5

[CHAPITRE IV.](#) - Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'agence immobilière sociale

Art. 6-11

[CHAPITRE V.](#) - Des conditions d'agrément spécifiques en tant que régie des quartiers

Art. 12-17

[CHAPITRE VI.](#) - Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'association de promotion du logement

Art. 18-21

[CHAPITRE VII.](#) - Des sanctions

Art. 22-23

[CHAPITRE VIII.](#) - De la perte d'agrément

Art. 24

[CHAPITRE IX.](#) - Du conseil, de la coordination, du contrôle et du financement

Art. 25-26

[CHAPITRE X.](#) [¹ - Des fédérations]¹

[CHAPITRE \[1XL\]](#)¹ [1 - Dispositions transitoires et finales]¹

[ANNEXE.](#)

Texte

[CHAPITRE Ier.](#) - Définitions

Article [1er](#). Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° "Code" : le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;
- 2° "comité de la politique sociale" : l'organe créé auprès du Fonds en application de l'article 184bis du Code;
- 3° "demandeur" : la personne morale qui a adopté le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 modifiée par la loi du 2 mai 2002 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique et qui sollicite l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement;
- 4° "Fonds" : le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
- 5° "Ministre" : le Ministre en charge du Logement;
- 6° "organisme à finalité sociale", en abrégé "organisme" : la personne morale qui a obtenu l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement;
- 7° "service d'activités citoyennes" : l'unité territoriale d'une régie des quartiers, composée de stagiaires et d'une équipe d'encadrement et affectée à un ou ¹plusieurs territoires¹ déterminés;
- 8° "stagiaire" : le demandeur d'emploi ou le bénéficiaire de revenu d'intégration, sans qualification, lié à une régie des quartiers par un contrat de formation de base;
- ¹9° "ménage de catégorie 1, 2 ou 3" : les ménages visés à l'article 1er, 29°, 30°, 31° et 32°, du Code;
- 10° "territoire" : l'entité communale ou plusieurs entités communales limitrophes;
- 11° "personnel" : le travailleur salarié au sein de l'association ou la personne mise à disposition de l'association, conformément aux réglementations en vigueur dont celle relative à l'article 60, § 7, de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale;
- 12° "agence" : l'agence immobilière sociale;
- 13° "régie" : la régie des quartiers ou de territoire;
- 14° "jours ouvrables" : l'ensemble des jours calendrier, à l'exception des dimanches et des jours fériés légaux.]¹

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 1, 003; En vigueur : 16-05-2019>

[CHAPITRE II.](#) - Des demandes d'agrément

[Art. 2.](#) Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, accorder à tout demandeur l'agrément du Gouvernement en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement.

¹Pour ce faire, le Ministre prend en considération la répartition des agences, des régies et des associations de promotion du logement sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne dans le cadre des demandes d'agrément ou de renouvellement.

L'agrément entre en vigueur le 1er janvier de l'année qui suit l'octroi.]¹

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 2, 003; En vigueur : 16-05-2019>

[Art. 3.](#) § 1er. La demande d'agrément est introduite par le demandeur par lettre recommandée à la poste auprès du Fonds [¹entre le 1er et le 31 mars]¹, sur la base du modèle type établi par lui.

Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut préciser les indications complémentaires à mentionner dans la demande d'agrément suivant le type d'agrément demandé.

§ 2. Le Fonds accuse réception de la demande complète dans les dix jours ouvrables qui suivent la date de la demande, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi.

Il transmet au Ministre une proposition de décision motivée [¹, par envoi recommandé, pour le 30 juin au plus tard]¹. Le visa du comité de la politique sociale est joint à la proposition.

¹Le Ministre notifie simultanément sa décision au Fonds et au demandeur, par envoi recommandé, pour le 15 octobre au plus tard.]¹

Si le Ministre n'a pas notifié sa décision dans le délai précité, l'agrément est réputé refusé.

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 3, 003; En vigueur : 16-05-2019>

Art. 4. En cas de refus de la demande d'agrément, le demandeur peut introduire un recours en annulation de la décision du Ministre auprès du Gouvernement [¹ le 31 octobre au plus tard]¹.

Le recours est introduit auprès du Fonds par lettre recommandée à la poste. Il est motivé.

Le Fonds accuse réception du recours dans les dix jours ouvrables qui suivent la date du recours, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi.

Il transmet au Gouvernement, à l'intervention du Ministre, une proposition de décision motivée [¹, par envoi recommandé, pour le 15 novembre au plus tard]¹. Le visa du comité de la politique sociale est joint à la proposition.

[¹ Le Ministre notifie la décision du Gouvernement au demandeur et au Fonds, par envoi recommandé, pour le 31 décembre au plus tard.]¹

A l'expiration du délai précité et à défaut de notification ministérielle, l'agrément est réputé accordé au demandeur.

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 4, 003; En vigueur : 16-05-2019>

Art. 4/1. [¹ La procédure de renouvellement de l'agrément est celle visée aux articles 3 et 4 du présent arrêté. Lorsque l'agrément arrive à échéance avant la décision du Ministre quant à la demande de renouvellement, l'agrément est prorogé jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.]¹

(1)<Inséré par ARW 2019-05-16/69, art. 5, 003; En vigueur : 16-05-2019>

CHAPITRE III. - Des conditions générales d'agrément, de son maintien et du versement de la subvention

Art. 5. § 1er. Outre les conditions d'agrément spécifiques, l'association se conforme aux conditions générales d'agrément suivantes :

1° les statuts disposent expressément que :

- a) l'association respecte le prescrit du Code et du présent arrêté;
 - b) le siège social de l'association est situé sur le territoire de l'une des communes faisant partie de son champ d'activité territorial;
 - c) l'association invite le Fonds à déléguer un observateur à chaque réunion de ses organes de gestion et de contrôle. Il siège avec voix consultative;
 - d) en cas de dissolution, l'actif net positif de l'association ou celui de son activité en relation avec l'agrément est attribué, avec l'accord du Fonds, à un organisme à finalité sociale, de préférence du même type, qui accepte;
- 2° l'association notifie sans délai au Fonds toute modification de ses statuts ou de la composition de son conseil d'administration;

3° l'association respecte les directives comptables du Fonds approuvées par le Ministre et s'engage à lui communiquer toutes les informations et statistiques demandées par lui dans les délais impartis et selon les modes définis;

4° l'association respecte les normes de gestion du Fonds élaborées en concertation avec les organismes à finalité sociale, approuvées par le Ministre, et se réfère aux recommandations du Fonds en la matière;

5° sur tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant d'elle, l'association fait apparaître la mention suivante, placée après sa raison sociale : "agrée par le Gouvernement wallon";

6° l'association possède et utilise une adresse électronique favorisant notamment la communication avec le Fonds;

7° lorsque l'association procède au recrutement d'un nouveau travailleur, dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée, elle publie un appel à candidature et organise un examen de sélection;

[¹ 8° le conseil d'administration propose, annuellement, à l'assemblée générale, pour approbation, le rapport financier et le rapport social visés à l'article 5, § 2, avant de le transmettre au Fonds dans les délais fixés ce dernier.]¹

§ 2. La subvention octroyée en application du présent arrêté est versée annuellement par le Fonds :

- a) pour la première année, dès réception de la notification de l'agrément;
- b) pour les années suivantes, sur la base d'un rapport social et d'un rapport financier relatifs à l'année précédente, établis suivant les modèles déterminés par le Fonds, approuvés par le Ministre.

Le rapport financier, incluant également un budget annuel équilibré, est attesté par un expert-comptable désigné par le conseil d'administration et inscrit au tableau des experts-comptables externes de l'Institut des Experts-Comptables ou, lorsque la loi exige que l'association désigne un commissaire parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, par un réviseur. Le Ministre peut dispenser une association de cette attestation lorsque son chiffre d'affaires annuel ou sa recette annuelle est inférieur à cent-vingt mille euros.

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 6, 003; En vigueur : 16-05-2019>

CHAPITRE IV. - Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'agence immobilière sociale

[Art. 6.](#) L'agence immobilière sociale compte au moins parmi ses membres :

- 1° chaque commune et chaque centre public d'action sociale du champ d'action territorial de l'organisme;
- 2° deux partenaires de droit privé, dont un représentant du Syndicat national des Propriétaires et des Copropriétaires et un représentant du Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté.

[Art. 7.](#)^[1] Les statuts de l'agence disposent que le demandeur poursuit l'ensemble des missions énoncées à l'article 193 du Code.]¹

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 7, 003; En vigueur : 16-05-2019>

[Art. 8.](#) Les statuts de l'agence contiennent également les éléments suivants :

- 1° la garantie de représentation des communes et des centres publics d'action sociale au sein des organes de gestion;
- 2° l'accord des membres d'accepter l'affiliation d'une commune limitrophe et de son centre public d'action sociale, qui ne sont pas encore membres d'une agence immobilière sociale, dès lors que le champ territorial de l'agence comprend [¹ jusqu'à]¹ dix communes ou [¹ jusqu'à]¹ 100 000 habitants;
- 3° les modalités d'affiliation des partenaires et les modalités de représentation des pouvoirs locaux telles qu'énoncées par l'article 194 du Code.

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 8, 003; En vigueur : 16-05-2019>

[Art. 9.](#) L'agence immobilière sociale fixe son champ d'activité territorial dans une ou plusieurs communes limitrophes comptant ensemble au moins cinquante mille habitants, chaque territoire communal ne pouvant être desservi que par une seule agence.

[¹ Sur la proposition du Fonds, le Ministre peut déroger au caractère limitrophe ou au minimum de cinquante mille habitants pour autant que trois communes, non desservies par une agence existante, s'associent.]¹

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 9, 003; En vigueur : 16-05-2019>

[Art. 10.](#)^[1] § 1er. L'agence est un opérateur économique d'insertion par le logement qui propose :

- 1° un logement principalement à un ménage de catégorie 1 et 2;
 - 2° une assistance au locataire ou, le cas échéant, au propriétaire;
 - 3° une intermédiation, dès l'entrée dans le logement et pour la durée d'occupation.
- A cette fin, l'agence :

- 1° recherche la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiels disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local;
- 2° introduit ou réintroduit les biens précités dans le circuit locatif de logements salubres principalement au bénéfice de ménages de catégorie 1 et 2.

§ 2. L'agence vise la réinsertion sociale de ses locataires en développant, par un accompagnement régulier, une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique, le respect de l'environnement humain et physique.

L'agence propose également au locataire expulsé une assistance dans ses démarches en vue de se reloger.

§ 3. L'agence dispose d'un personnel minimal équivalent à deux temps plein constitué d'un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et d'un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail. Ce personnel peut consister en travailleurs mis à disposition. Des effectifs plus importants sont prévus et, le cas échéant, suggéré par le Fonds en fonction du nombre de logements à gérer, des caractéristiques sociales des locataires et des disponibilités financières de l'organisme.

En vue de garantir la bonne exécution et la qualité des missions d'intégration par le logement exercées par l'agence, le Ministre détermine le nombre maximum de ménages suivis par médiateur social.

§ 4. L'agence selon les modalités déterminées par le Fonds :

- 1° établit une monographie des fonctions nécessaires, tenant compte de la taille et des spécificités de l'agence;
- 2° assure un processus de formation continue et d'évaluation de son personnel.

§ 5. Le logement dont la prise en gestion ou en location est envisagée se situe dans les limites territoriales de l'agence.

Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés agréées par la Société wallonne du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent arrêté, à l'exception de ceux visés par l'article 132 du Code, sans pouvoir excéder deux pour cent du parc global géré par l'agence.

Au plus tard au moment de la première occupation, les logements de l'agence respectent les 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 1er, 19° à 22°bis du Code wallon du Logement.

§ 6. L'agence veille à ce que tout logement dont la prise en gestion ou en location est envisagée soit mis à sa disposition par le biais d'une convention écrite.

§ 7. En cas de mandat de gestion, l'agence négocie l'obtention de la subrogation au propriétaire dans ses droits

à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévu par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

§ 8. La marge d'intermédiation moyenne annuelle perçue par l'agence ne peut pas excéder quinze pour cent des loyers contractuellement dus par les locataires.

§ 9. L'agence est autorisée à mettre à disposition dix pour cent des logements qu'elle a pris en gestion, à des ménages de catégorie 3, dans les communes à pression foncière visées par la liste établie par la Région et cinq pour cent dans les autres communes.

§ 10. L'agence est autorisée à détenir en pleine propriété cinq pour cent de son parc en gestion ou en location.][¹

(1)<ARW 2019-05-16/69, art. 10, 003; En vigueur : 16-05-2019>

Art. 11. § 1er. Sans préjudice de l'article 25, § 5, alinéa 1er, le Ministre accorde aux agences immobilières sociales une subvention annuelle destinée à couvrir totalement ou partiellement :

1° les frais de gestion et de personnel;

2° les pertes locatives et les dégâts locatifs;

3° [² les coûts de travaux d'importance réduite que l'agence décide de réaliser dans des logements en gestion ou en location, en vue de respecter les critères de sécurité et de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrités, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code du Logement;]²

4° les frais de promotion de leurs propres activités;

[² 5° les dépenses immobilières en lien avec les locaux d'exploitation de l'agence.]²

§ 2. La subvention annuelle est affectée selon l'ordre de priorité visé au § 1er.

§ 3. Chaque agence bénéficie d'une subvention de 101.519 euros en base annuelle pour les deux premières années de fonctionnement.

§ 4. [¹ A partir de la troisième année, le montant de la subvention est déterminé conformément à l'annexe au présent arrêté en fonction :

1° du nombre de logements en gestion et en location au 1er janvier de l'année considérée;

2° du taux de croissance du nombre de logements en gestion et en location au 1er janvier de l'année considérée par rapport au 1er janvier de l'année antérieure.

Par ailleurs, le montant visé à l'alinéa 1er est majoré de :

1° 1,60 euro par habitant de chaque commune supplémentaire desservie par l'agence immobilière sociale au 1er janvier de l'année considérée par rapport au 1er janvier de l'année antérieure [² à la condition que la commune n'ait jamais adhéré à une agence]²;

2° 10.521 euros pour l'agence immobilière sociale constituée d'au moins dix communes membres;

3° 50 euros par contrat de location ou de sous-location en cours au 1er janvier de l'année considérée signé par un ménage de la catégorie 1 au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

4° [² ...]²

[² Au-delà de 500 logements, le même principe de subventionnement s'applique, chaque tranche étant augmentée de 8.000 euros.]²

Les montants visés aux alinéas 1er et 2 sont exprimés pour l'année 2013.][¹

§ 5. L'ensemble des termes intervenants dans le calcul du montant de la subvention, en ce compris les paliers définis dans l'annexe, est adapté au premier janvier de chaque année à l'évolution de l'indice santé; le résultat est arrondi à l'unité supérieure.

§ 6. Le bénéfice de la subvention n'est pas octroyé pour la quatrième année de fonctionnement si l'agence ne dispose pas d'un nombre de logements au moins égal à trente au 1er janvier de l'année considérée. Il en est de même si, pour la cinquième année de fonctionnement ou pour une année postérieure, l'agence ne dispose plus d'au moins quarante logements au 1er janvier de l'année considérée.

§ 7. Le Ministre peut accorder une subvention complémentaire à l'agence immobilière sociale dans le cadre du plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques adopté par le Gouvernement wallon.

(1)<ARW 2017-11-30/05, art. 1, 002; En vigueur : 01-01-2017>

(2)<ARW 2019-05-16/69, art. 11, 003; En vigueur : 16-05-2019>

CHAPITRE V. - Des conditions d'agrément spécifiques en tant que régie des quartiers

Art. 12. La régie [¹ ...]¹, avec ses services d'activités citoyennes, compte au moins parmi ses membres les personnes suivantes :

1° les communes du champ d'action territorial de la régie [¹ ...]¹;

2° les centres publics d'action sociale concernés ou, à défaut, un centre de service social ou une association agréée conventionnés;

3° les sociétés [¹ de logement]¹ de service public compétentes et les agences immobilières sociales, lorsqu'elles gèrent des logements implantés dans [¹ le champ d'action territorial de la régie]¹;

4° un partenaire de droit privé.