

33° de geldigheid van de door de bevoegde instanties van andere ADR-lidstaten genomen besluiten die ook op ons grondgebied van toepassing zijn, bevestigen en tot het grondgebied van het Waalse Gewest uitbreiden. ”.

**Art. 2.** De Minister die bevoegd is voor Mobiliteit, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 21 oktober 2021.

Voor de Regering:

De Minister-President,  
E. DI RUPO

De Minister van Klimaat, Energie en Mobiliteit,  
Ph. HENRY

Minister van Ambtenarenzaken, Informatica, Administratieve Vereenvoudiging,  
belast met Kinderbijslag, Toerisme, Erfgoed en Verkeersveiligheid,  
V. DE BUE

---

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2021/33727]

**21 OCTOBRE 2021. — Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du 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**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code de l’Habitation durable, articles 179, 180 et 187, § 2;

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation;

Vu le rapport du 18 mars 2021 établi conformément à l’article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l’ensemble des politiques régionales;

Vu l’avis de l’Inspecteur des Finances, donné le 6 octobre 2021;

Vu l’accord du Ministre du Budget, donné le 21 octobre 2021;

Vu la décision du Conseil d’administration du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie du 13 septembre 2021;

Considérant l’arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d’octroi des crédits en fonds B2 par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;

Considérant l’arrêté ministériel du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le 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, tel qu’il est repris en annexe, est approuvé.

**Art. 2.** Le Ministre du Logement est chargé de l’exécution du présent arrêté.

Namur, le 21 octobre 2021.

Le Ministre-Président,  
E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,  
Ch. COLLIGNON

---

Annexe. — 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

### TITRE I : DE LA TERMINOLOGIE

Article 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, 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 1<sup>er</sup>, 19° à 22°*bis*, du Code wallon de l'Habitation durable.

#### TITRE III : DU TITULAIRE DE DROITS RÉELS

Art. 3. § 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, 23°, du Code wallon de l'Habitation durable.

Il est plein propriétaire ou emphytéote des étages du bien immobilier visé à l'article 1<sup>er</sup>, 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 RÉHABILITÉ OU RESTRUCTURÉ

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. § 1<sup>er</sup>. 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. § 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

Indice ABEX du 1<sup>er</sup> janvier 2019 (fixé à « 809 » en novembre 2018)

Les montants ainsi indexés sont arrondis à la centaine d'euros supérieure ou inférieure, selon que le chiffre des dizaines atteint ou non cinquante euros.

#### TITRE VI : DE LA PROCEDURE

Art. 7. La demande formelle d'intervention est introduite par le détenteur du droit réel sur le bien immobilier concerné et comporte 3 étapes :

1. Etude faisabilité : l'opérateur introduit une demande d'étude de faisabilité comportant les devis ou estimatifs des travaux ainsi que les plans. Si la demande est jugée recevable, les services du Fonds effectuent une visite des lieux et établissent un rapport de faisabilité.

2. Ouverture du dossier : le détenteur du droit réel introduit la demande d'intervention co-signée avec l'opérateur et qui comporte les éléments suivants : acte de propriété, copie des cartes d'identité, pour les personnes morales : copie des statuts et situation comptable, ...

À la suite de cette demande d'intervention, un rapport d'expertise est réalisé par le Fonds.

3. Approbation de la demande : le dossier est soumis à l'approbation du conseil d'administration du Fonds.

#### TITRE VII : DES TRAVAUX

Art. 8. § 1<sup>er</sup>. Les travaux financés, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la promesse d'intervention.

§ 2. L'ordre de commencer les travaux est intimé au titulaire de droits réels par le Fonds au moment où celui-ci notifie l'octroi de l'intervention.

§ 3. La fin des travaux doit intervenir dans un délai de 2 ans à dater de cette même notification. Sur la proposition motivée du titulaire de droits réels, le Fonds peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

Art. 9. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 6, § 2, du présent règlement, les travaux visant la réhabilitation ou la restructuration des biens immobiliers ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie.

§ 2. Le titulaire de droits réels marque son accord pour que le montant des éventuelles aides complémentaires attribuées par la Région ou toute autre autorité publique, vienne en déduction de l'intervention du Fonds au moment de leur liquidation.

#### TITRE VIII : DE LA LIQUIDATION DE L'INTERVENTION

Art. 10. Le montant de l'intervention n'est pas remis en mains du titulaire de droits réels. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux.

#### TITRE IX : DE L'AFFECTATION DU LOGEMENT

Art. 11. Au terme des travaux, les logements réhabilités ou restructurés sont gérés ou loués par l'opérateur, ou son partenaire, pendant une période d'au moins neuf ans ou d'au moins quinze ans dans l'un des cas visés à l'article 6, § 2, du présent règlement, à l'exclusion de la durée des travaux, sans jamais être inférieure à la durée de remboursement du crédit accordé au titulaire de droits réels.

Art. 12. Le logement réhabilité ou restructuré est donné en location par l'opérateur ou son partenaire, à un ménage de catégorie 1, 2 ou 3 au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° et 31°, du Code wallon de l'Habitation durable.

#### TITRE X : DU LOYER ET DE SON AFFECTATION

Art. 13. Le loyer dû au titulaire de droits réels s'établit en excluant la prise en compte de l'amélioration du logement consécutive aux travaux financés.

Art. 14. Le loyer payé par l'occupant ne peut excéder trente pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toutes autres ressources disponibles telles que pécules de vacances, chèques repas, pensions alimentaires et primes diverses.

Art. 15. Le loyer payé par le locataire est affecté à concurrence d'au moins cinquante pour cent au remboursement du crédit accordé.

Le solde éventuel est versé au titulaire de droits réels.

#### TITRE XI : DU TAUX D'INTÉRÊT DU CRÉDIT

Art. 16. Le taux d'intérêt applicable au crédit est fixé à 0 % l'an.

Art. 17. Le taux d'intérêt visé à l'article 15 du présent règlement est majoré, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

#### TITRE XII : DE LA DURÉE ET DU REMBOURSEMENT DU CRÉDIT

Art. 18. La durée du crédit est fixée en fonction de la qualité du titulaire de droits réels, personne physique ou personne morale.

Il est spécifiquement tenu compte du montant du crédit et des ressources du titulaire de droits réels; son âge est également pris en compte lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

Le remboursement du crédit, effectué par mensualités égales et constantes, comprend l'intérêt et l'amortissement du capital.

#### TITRE XIII : DES GARANTIES

Art. 19. § 1<sup>er</sup>. Le titulaire de droits réels consent, en garantie du crédit qui lui est octroyé, soit une inscription hypothécaire, soit un mandat hypothécaire au profit du Fonds.

Il s'engage également à ne pas aliéner ni hypothéquer le logement réhabilité ou restructuré pour lequel le crédit est consenti et ce, jusqu'à parfait remboursement du crédit.

Le titulaire de droits réels cède irrévocablement au Fonds les créances locatives nées du contrat de location du logement pour lequel le crédit est consenti.

Le Fonds peut, si nécessaire, subordonner l'octroi du crédit à l'obtention de toute autre garantie réelle ou personnelle.

Le Fonds peut, dans des circonstances exceptionnelles, dispenser le titulaire de droits réels de la garantie visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 2. L'intervention financière du Fonds du Logement est subordonnée à l'accord de la commune ou du centre public d'action sociale qui porte le projet de réhabilitation ou de restructuration de lui accorder une garantie de remboursement à première demande sur le capital prêté, les intérêts et les accessoires.

Art. 20. Lorsque le titulaire de droits réels contracte avant la signature de l'acte de crédit auprès d'un assureur agréé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers, une assurance décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, la prime peut lui être avancée par celui-ci, dans les limites fixées par l'article 5, § 2, du présent règlement. Un exemplaire de ce contrat est remis au Fonds.

Art. 21. Le solde du crédit est remboursable immédiatement dès l'instant où le titulaire de droits réels dénonce le mandat de gestion précité. Il est dans pareil cas redevable de l'indemnité de remploi visée à l'article 21 du présent règlement.

Art. 22. Le titulaire de droits réels peut procéder, à tout moment, au remboursement anticipé total ou partiel du solde restant dû du crédit. Dans ce cas, le Fonds peut lui demander de payer une indemnité de remploi correspondant à trois mois d'intérêts, calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt annuel convenu de 1 pour cent.

Une indemnité analogue est due par le titulaire de droits réels en cas de remboursement anticipé forcé du crédit.

#### TITRE XIV : DES FRAIS

Art. 23. Au titre de contribution, le titulaire de droits réels verse au Fonds, par prélèvement sur le montant de l'intervention, une contribution de 2,50 % du montant de l'intervention.

Ce montant est prélevé au moment de l'octroi de l'intervention.

#### TITRE XV : DU SUIVI DU DISPOSITIF

Art. 24. Le rapport d'activités annuel du Fonds comporte une section relative au nombre de crédits et de subventions octroyés, à la liste des opérateurs et au nombre de logements gérés ou loués, au montant des loyers appliqués, au type de travaux réalisés et à la qualité des titulaires de droits réels.

#### TITRE XVI : DU NON-RESPECT DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Art. 25. Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande ou de toute autre démarche vis-à-vis du Fonds entraînera le retrait de l'intervention allouée, le remboursement des sommes indûment perçues à l'intervention de l'opérateur, et l'interdiction de déposer en tant que titulaire de droits réels des demandes de crédits et de subventions auprès du Fonds et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires.

La décision de l'intervention fera référence explicitement à la présente disposition et le mandat de gestion contiendra l'engagement de remboursement du titulaire de droits réels en cas de non-respect de ses obligations.

Art. 26. § 1<sup>er</sup>. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'un crédit, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé au solde restant dû du crédit.

§ 2. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'une subvention, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé par la formule suivante :  $R = (1 - (D/D')^2) \times M$   
où : R = le montant du remboursement;

D = la durée, en années complètes, pendant laquelle les conditions ont été respectées;

D' = la durée, en années complètes, pendant laquelle les conditions doivent être respectées;

M = le montant de l'intervention sous la forme d'une subvention.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du 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.

Namur, le 21 octobre 2021.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,

Ch. COLLIGNON

#### ÜBERSETZUNG

#### ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2021/33727]

**21. OKTOBER 2021 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Genehmigung der Regelung in Bezug die Gewährung von Beihilfen in der Form von Krediten und Subventionen durch den Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie ("Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie") zwecks der Durchführung von Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten in den leerstehenden Etagen über Erdgeschossen zur gewerblichen Nutzung, deren Verwaltung oder Miete von einem Vermittler übernommen wird**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen, Artikel 179, 180 und 187 § 2;

Aufgrund des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag;

Aufgrund des in Anwendung von Artikel 3 Ziffer 2 des Dekrets vom 11. April 2014 zur Umsetzung der Resolutionen der im September 2014 in Peking organisierten Weltfrauenkonferenz der Vereinten Nationen und zur Integration des Gender Mainstreaming in allen regionalen politischen Vorhaben aufgestellten Berichts vom 18. März 2021;

Aufgrund der am 6. Oktober 2021 abgegebenen Stellungnahme des Finanzinspektors;