

REGLEMENT DES OPERATIONS D'AIDE LOCATIVE DU FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES
NOMBREUSES DE WALLONIE.

TITRE I - TERMINOLOGIE

Article 1^{er}

La société coopérative « Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie » est désignée, dans les articles qui suivent, sous la dénomination « Fonds ».

Article 2.

Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

- « Familles en état de précarité » : les familles qui répondent aux conditions de revenus fixées à l'article 1^{er} 29° du Code wallon du Logement ;
- « Familles à revenus modestes » : les familles qui répondent aux conditions de revenus fixées à l'article 1^{er} 30° du Code wallon du Logement.

TITRE II - CHAMP D'APPLICATION

Article 3

Les opérations d'aide locative ont pour but de loger de manière adéquate et durable les familles nombreuses à revenus modestes ou en état de précarité en vue de leur insertion sociale.

Le présent règlement est applicable:

1. aux opérations d'achat, de vente, d'échange, de transformation, d'assainissement, d'aménagement et de prise en location par bail emphytéotique d'immeubles, financées dans le cadre du Fonds B2,
2. aux opérations de location des immeubles et parties d'immeubles destinés au logement de familles nombreuses.

Afin d'assurer la mixité des fonctions aux immeubles polyvalents *et/ou* à appartements multiples, le Fonds peut procéder accessoirement à la location d'immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage commercial, à des fins d'intérêt social ou collectif, à un service d'utilité publique, à la location d'emplacements de garages et parking, et à la location à des petits ménages.

TITRE III - ADAPTATION DES IMMEUBLES AU LOGEMENT

Article 4

Tenant compte de l'objectif d'insertion sociale des familles, l'acquisition ou la prise en location d'immeubles vise à préserver une mixité de population d'âge, de ressources, d'activités, de cultures différentes.

Le Fonds cherche à acquérir et rénover des immeubles intégrés dans des quartiers d'habitation répartis en Wallonie. Pour autant que l'offre le permette, le Fonds privilégie la rénovation d'immeubles localisés dans des quartiers où des efforts de développement économique et communautaire s'avèrent nécessaires, ou dans les quartiers pour lesquels la demande des familles est importante.

Article 5

A titre exceptionnel, le Fonds peut procéder à la construction d'immeubles neufs avec les mêmes objectifs que ce qui est dit à l'article 4 du présent règlement.

Article 6.

La rénovation vise principalement à assurer l'étanchéité, la stabilité, l'espace et l'équipement d'un logement adapté à une vie de famille. L'adaptation d'un immeuble en logement respecte les normes minimales de salubrité définies par la Région wallonne et applique les modalités financières et de localisations définies par le contrat de gestion conclu entre la Région wallonne et le Fonds.

TITRE IV - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 7

Le Fonds assure lui-même l'activité locative. Il peut également confier la gestion locative de ses immeubles à des partenaires locaux, A.I.S., CPAS, etc... dans le respect des prescriptions du présent règlement.

Chapitre I - Des conditions d'accès à un logement géré par le Fonds

Article 8

Sont recevables les candidatures répondant aux conditions suivantes:

1. être une famille nombreuse à la date de l'introduction de la demande,
2. ne pas être propriétaire ni usufruitier à part entière d'un autre logement,
3. répondre aux conditions qui définissent, dans le Code wallon du logement, les ménages à revenus modestes ou en situation de précarité.

Article 9

Les candidatures sont inscrites au registre dans l'ordre chronologique de leur dépôt, pour autant que la famille soit dans les conditions requises.

Article 10

Les dossiers de candidatures sont complets lorsqu'ils comprennent toutes les pièces qui justifient les conditions requises, à savoir:

- le formulaire de candidature dûment rempli;
- la déclaration de composition de la famille délivrée par la Commune;
- le certificat des revenus ou l'avertissement extrait de rôle;
- l'attestation d'octroi des allocations familiales, d'orphelins ou de handicapés;
- la preuve que le ménage n'est ni propriétaire, ni usufruitier

Article 11

Les dossiers de candidatures doivent être actualisés au moment où un logement disponible peut être attribué. Les candidats sont invités à informer le Fonds du Logement des modifications de composition de famille, de situation de revenus et de changement d'adresse, et à produire les documents justificatifs.

Article 12

« Pour l'attribution d'un logement, et pour autant que les candidats satisfassent toujours aux conditions prescrites par l'article 8 du présent règlement, chaque candidature est pondérée sur base des critères suivants:

- Etat de précarité au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable 1
- Pour chaque enfant supplémentaire aux conditions familles nombreuses 1
- Sans logement (hébergement, logement de transit, sans abri, arrêté d'inhabitabilité, ...) 2

➤ Rupture involontaire du contrat de location, expropriation, vente contrainte de l'immeuble	1
➤ Surpeuplement	1
➤ Montant du loyer du logement occupé supérieur à un tiers des ressources du ménage	1
➤ Réintégration d'un ou de plusieurs enfants placés	1
➤ Famille monoparentale	1
➤ Occupation à titre de résidence principale d'une caravane, d'un chalet, d'un habitat précaire dans une zone définie par le plan HP »	1
➤ Ancienneté de la candidature, par tranche de deux années complètes	1
➤ Quand l'absence d'un logement approprié ruine la cohésion sociale de la famille candidate	1

Chapitre II - De l'adéquation du logement

Article 13

Pour être attribué à une famille, l'immeuble ou la partie d'immeuble doit être adéquat au logement de la famille.

L'immeuble est adéquat au logement d'une famille quand il répond aux critères suivants:

1. offrir des espaces de vie proportionnels à la composition de la famille,
2. disposer d'un nombre de chambres suffisant permettant aux parents, à chaque personne handicapée, ainsi qu'aux enfants de sexe différent dont l'un a plus de 10 ans, de disposer d'une chambre distincte des autres membres du ménage,
3. disposer d'un mode de chauffage adapté à la situation financière du ménage et à son mode de vie.

Chapitre III - De l'action de loger et des modalités d'attribution

Article 14

L'action de loger une famille vise à réussir à long terme l'occupation de l'immeuble, la cohabitation, le respect du contrat et l'entretien du bien, ainsi que l'épanouissement et l'insertion sociale des membres de la famille.

Article 15

« Lorsqu'un logement est attribuable, la liste des candidatures correspondant au nombre de chambres nécessaires est constituée.

Les différentes candidatures font l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de l'accompagnement social rapproché des familles, en tenant compte des critères suivants:

1. la situation des familles à qui le logement pourrait convenir: composition, situation financière, conditions et difficultés de logement, difficultés familiales, santé, etc.,
2. l'adéquation du logement disponible à ces familles,
3. l'adéquation de l'environnement à ces familles,
4. les perspectives des familles et leur projet de logement.

A partir de la liste des familles pour lesquelles le logement vacant constitue une solution personnalisée, il est procédé au classement des candidats dans l'ordre décroissant des pondérations et par date de candidature.

L'attribution du logement est faite à la famille qui recueille le plus grand nombre de points. A égalité de points, l'attribution est faite au bénéfice de la candidature la plus ancienne.

Quand un logement adapté à une personne à mobilité réduite est vacant, il est attribué prioritairement à une famille dont un membre est handicapé, suivant les mêmes règles que celles énoncées ci-avant. »

TITRE V DU CONTRAT DE BAIL - DU LOYER - DES CHARGES

Article 16.

Le Fonds conclut un contrat de bail conforme aux dispositions des lois sur les baux à loyer des 20 février 1991 et 13 avril 1997.

Article 17

Le loyer contractuel maximum est égal à 15 % des ressources mensuelles des locataires quand il s'agit de ménages à revenus précaires et à 20 % quand il s'agit de ménages à revenus modestes, sans que le montant en base annuelle soit inférieur à 2% ou supérieur à 6% du prix de revient actualisé du logement.

Le prix de revient est actualisé sur la base de l'indice santé, au moment de la fixation du loyer contractuel.

Le Fonds peut mettre à disposition de familles un logement, à titre d'hébergement transitoire, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. Dans ce cas, l'indemnité d'occupation est fixée en tenant compte de la situation économique et sociale de la famille hébergée et du caractère précaire de l'hébergement.

Article 18

Les consommations réelles d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que les charges d'entretien des parties communes et des abords, sont facturées aux locataires sur base de décomptes annuels. Afin d'éviter l'endettement, des provisions mensuelles peuvent être demandées.

TITRE VI DES MUTATIONS - DE LA FIN DU CONTRAT

Article 19

A tout moment pendant la durée d'un bail de 9 ans, lorsque la composition de famille ne correspond plus au logement en raison d'une augmentation ou d'une diminution du nombre d'enfants à charge, le Fonds prend des dispositions pour inciter la famille à libérer le logement, soit par la mutation dans un logement plus adapté du Fonds, soit par un accompagnement du locataire à la recherche d'un autre logement plus adapté à sa situation familiale. En tout état de cause, à l'échéance du contrat, soit après 9 ans, le Fonds se réserve le droit de ne pas le renouveler.

Article 20

Dans le cas d'un bail de 9 ans, à l'expiration de la 8^{ème} année, le Fonds réévalue la situation familiale et de ressources du locataire, et examine avec celui-ci l'opportunité de proroger le contrat pour une nouvelle période de 3 ans, au sens de l'article 3 § 1^{er} de la loi du 20 février 1991.

Article 21

Dans le cas d'un bail de courte durée, au plus tard 4 mois avant son échéance, le Fonds

réévalue la situation familiale et de ressources du locataire, et examine avec celui-ci l'opportunité de proroger le contrat pour une nouvelle période déterminée, ou de considérer qu'il s'agit d'un bail de 9 ans, au sens de l'art. 3 §6 de la loi du 20 février 1991.

Dans le cas contraire, le Fonds met en place un accompagnement du locataire à la recherche d'un autre logement plus adapté à sa situation familiale.

()

()

(1)

(2)