

Charleroi, le 21 novembre 2013

CIRCULAIRE AIS-APL/2013/N° 11

CONCERNE : intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement (ALLOC).

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, le courrier du Ministre Nollet portant à votre connaissance l'adoption par le Gouvernement wallon d'un arrêté déterminant les conditions d'intervention de la Région pour tout nouveau mandat de gestion ou contrat de location signé après le 18/07/13 par une agence immobilière ou une association de promotion du logement.

La circulaire ministérielle ci-annexée présente les conditions d'octroi et les montants de l'aide financière.

Complémentaire à celle-ci, nous joignons à la présente le formulaire à l'appui d'une demande, ainsi que le modèle de prise en charge des aides à la location approuvé par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2013.

Chaque demande d'intervention transmise au Fonds par courrier fera l'objet d'une analyse et d'un accord de principe sur base du formulaire ; le modèle de prise en charge reprendra l'ensemble des aides octroyées et sera transmis au terme de chaque année budgétaire.

Pour tout complément d'information ou conseil, je vous invite à prendre contact avec Carole LOUIS, chargée de mission au FLW.

Nous vous remercions de votre collaboration et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous souhaiteriez obtenir.

Le Directeur général,

Vincent SCIARRA



Wallonie

La Vice-Président

A l'attention des Agences Immobilières
sociales et des Associations de Promotion
du Logement

Gestionnaire de dossier : Direction des OFS du FLW
ofs@flw.be
071/207.741

Namur, le 14 OCT. 2013

Nos Réf. : JMNI/JeL/BeM/SéF/2.3.4/2013
Annexe(s) : circulaire

OBJET : intervention de la Wallonie dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement (ALLOc)

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le Gouvernement wallon a adopté, le 20 juin 2013, un arrêté déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement. Cet arrêté étend à tous les logements pris en gestion ou en location par les Organismes à finalité sociale les aides qui étaient auparavant limitées aux logements de 3 chambres et plus (arrêté du 23 décembre 2010).

L'arrêté ministériel du 10 octobre 2013 définit le modèle de demande de prise en charge des déductions de loyer.

La présente circulaire a pour objet de vous présenter les conditions d'octroi et les montants de l'aide financière. Elle résulte d'une large concertation avec les associations, en accord avec mon cabinet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Jean-Marc NOLLET

Madame, Monsieur,

OBJET : intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement (ALLOC)

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le Gouvernement wallon a adopté, le 20/06/2013, un arrêté déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement.

L'arrêté ministériel du 10/10/2013 définit le modèle de demande de prise en charge des déductions de loyer.

La présente circulaire a pour objet de vous présenter les conditions d'octroi et les montants de l'aide financière.

1. Le demandeur

Le demandeur est soit une agence immobilière sociale, soit une association de promotion du logement.

Toutes les associations de promotion du logement agréées sont concernées quel que soit le type de missions pour lequel l'agrément a été délivré.

2. Le logement

Le logement visé fait l'objet d'un premier mandat de gestion ou d'un premier contrat de location entre l'opérateur et le titulaire de droits réels signé après le 18/07/2013 (date de l'entrée en vigueur de l'arrêté du 20/06/2013).

Le logement doit être salubre. La salubrité du logement doit avoir été attestée par un agent ou fonctionnaire de l'administration.

Les logements dont le titulaire de droits réels est un OFS n'ouvrent pas le droit à l'aide.

Notion de « chambre »

Au sens de l'AGW du 30/08/2007, toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 4,00 m² lorsqu'elle est utilisée par une seule personne, de 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes.

Ces pièces doivent respecter les normes en matière d'éclairage naturel (1/14^{ème} de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et 1/16^{ème} en cas de vitrage de toiture) et de hauteur de plafond (2 m).

Notion de « premier mandat ou premier contrat de location avec le titulaire de droits réels »

Les logements qui ont fait l'objet d'un précédent mandat ou contrat de location, même arrivé à échéance, n'entrent pas en considération pour le bénéfice de l'aide.

Est considéré comme premier mandat ou contrat de location, toute nouvelle opération intervenant :

1. au terme de minimum 12 mois d'interruption de gestion;
2. à la fin du mandat de gestion ou du contrat de location avec le titulaire de droits réels en vue de restructurer ou de modifier le bien. En aucun cas, la fin de contrat ne peut être anticipative;

3. au premier changement de locataire, après renouvellement d'un mandat de gestion ou d'un contrat de location conclu après une première période de 9 ans.

Notion de « logement salubre »

Le logement répond aux conditions fixées par l'AGW du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement.

Les demandes d'enquête seront adressées par l'OFS directement auprès des Centres extérieurs de la DGO 4

Centre extérieur	Tél.	Fax	Mail
ARLON	063-589 046	063-589 122	carine.lejeune@spw.wallonie.be
CHARLEROI	071-654 912	071-654 911	ghislain.delvigne@spw.wallonie.be
LIEGE 1	042-245 490	042-245 477	denis.vigreux@spw.wallonie.be
LIEGE 2	042-245 439	042-245 455	denis.vigreux@spw.wallonie.be
MONS	065-328 199	065-328 033	phillip.roucou@spw.wallonie.be
NAMUR	081-246 104	081-246 144	carine.thirion@spw.wallonie.be
WAVRE	010-231 232	010-231 184	marianne.bosmans@spw.wallonie.be

Dorénavant, l'enquête est obligatoirement réalisée par l'administration, les communes compétentes en matière de salubrité ne peuvent plus effectuer les enquêtes liées à cette matière.

Les conclusions de l'enquête seront transmises à l'OFS.

3. Le ménage concerné

Le ménage qui occupe le logement bénéficie de revenus précaires ou modestes.

A noter que l'accès aux ménages à revenus moyens n'est pas d'application tant que le Gouvernement n'a pas déterminé la proportion maximum de logements pris en location ou en gestion par chaque AIS qui peut être mise à disposition ou sous-louée à des ménages à revenus moyens.

Il est tenu compte de la situation à l'entrée dans le logement.

4. Le montant de l'aide

Le montant de l'aide s'élève à :

Studio et logement 1 chambre	60 EUR
Logement 2 chambre	80 EUR
Logement 3 chambres	100 EUR
Logement 4 chambres	120 EUR
Logement 5 chambres et plus	140 EUR

Ce montant est majoré de 30 € si le logement est situé en zone de pression immobilière.

Afin de déterminer si le logement est situé sur une zone de pression immobilière, il est tenu compte de la liste en vigueur à la date de la signature du mandat de gestion ou du contrat de location avec le titulaire de droits réels.

Pour l'exercice 2013, la liste des communes figure en annexe.

En aucun cas, le montant de l'aide ne peut excéder 150 €.

Les montants en euros sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année à l'évolution de l'Indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente et pour la première fois en janvier 2014.

5. Le bénéfice de l'intervention

Le montant de l'aide financière intervient en déduction du montant du loyer mensuel dû par le locataire à l'agence immobilière sociale ou à l'association de promotion du logement.

L'aide est déduite du montant du loyer contractuel, indexé, indiqué dans le contrat de bail.

6. La durée de l'aide

La période éligible de l'aide correspond à la durée du mandat de gestion ou du contrat de location avec le titulaire de droits réels avec un maximum de 9 ans.

L'aide couvre la période courant entre le premier jour du mois de signature du contrat de bail et le dernier jour du mois de la fin du dit bail.

Les renouvellements successifs de mandats de gestion ou contrats de location avec le titulaire de droits réels de courte durée sont autorisés pour autant que la somme de la durée des mandats / contrats n'excède pas 9 ans.

L'aide est garantie en cas de vides locatifs pour une période n'excédant pas 6 mois entre deux locations consécutives.

La reconduction de l'aide financière peut être demandée, au terme de 9 ans, dans l'hypothèse de la conclusion d'un nouveau mandat de gestion ou d'un nouveau contrat de location.

7. Le cumul de l'aide

L'aide financière peut être cumulée avec l'allocation de loyer octroyée dans le cadre des ADELS.

Le total formé par l'aide (Alloc) et l'allocation de loyer (ADELS) ne peut cependant excéder 200 €. En cas de dépassement, l'allocation de loyer (ADELS) sera diminuée à due concurrence.

Ce montant en euros est adapté au 1^{er} janvier de chaque année à l'évolution de l'Indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente et pour la première fois en janvier 2014.

Le montant de l'ADEL sera adapté en fonction du montant de l'ALLOC. Dès que le montant de l'ADEL est revu (tous les deux ans), l'OFS en sera informé.

Lorsque le logement a fait l'objet de travaux en application de l'arrêté du Gouvernement déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux AIS et aux APL en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location, l'aide financière ne peut être accordée, pendant les 9 ou 15 ans (si subvention) ou pendant la durée du remboursement du prêt (si prêt à taux 0). Cette disposition concerne uniquement le régime des aides relatives à l'AGW du 23/12/2010.

8. La provision, la demande de prise en charge

Dans le courant du premier trimestre, le Fonds verse à l'opérateur, à titre de provision, un montant égal au montant des déductions de loyer (ALLOC) à consentir dans l'année. L'estimation de ce montant est calculée sur base des déductions accordées les années antérieures.

En fin d'exercice, l'opérateur transmet une demande de prise en charge des déductions consenties dans l'année, sur base du formulaire ci-annexé. L'opérateur informe le Fonds de tout vide locatif. Le Fonds procède alors à la régularisation des sommes dues compte tenu de la provision versée.

**Demande de prise en charge des aides à la location –
Année budgétaire 2013**

Agence immobilière sociale / association de promotion du logement :

.....

Données relatives aux logements pour la période considérée :

N° ALLOC	Adresses des logements concernés	I	II	III	IV
TOTAL DES AIDES CONSENTIES					

- I. Montants des loyers locataire hors aide à la location**
- II. Montants des aides à la location octroyées**
- III. Montants des loyers locataire après déduction de l'aide à la location**
- IV. Période de vide locatif excédant 6 mois entre deux locations consécutives**

Provision reçue	:	€
Montant des aides octroyées	:	€
Solde à recevoir	:	€

Difficultés rencontrées dans le cadre de l'application de la mesure :

.....

.....

.....

.....

Certifié sincère, le
Signature du représentant de l'OFS