

**Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du XXX modifiant l'arrêté du
Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à
finalité sociale**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 191 et suivants ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des finances, donné le 6 novembre 2018 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 29 novembre 2018 ;

Vu le rapport du 26 novembre 2018 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 n° XXX du Conseil d'Etat, donné le XXX, en application de l'article 84, 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2° des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

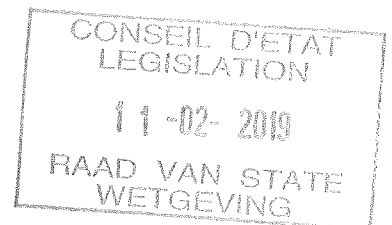
Considérant l'avis du Pôle « Logement », donné le 11 janvier 2019 ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

65422 / 4



Article. 1^{er}. Dans l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, les modifications suivantes sont apportées :

a) au 7°, le mot « quartiers » est remplacé par le mot « territoire » ;

b) il est inséré les 9° à 14° rédigés comme suit :

« 9° « Ménage de catégorie 1, 2 ou 3 » : ménages visés à l'article 1^{er}, 29°, 30°, 31°, 32° et 33° du Code ;

10° « territoire » : entité communale ou plusieurs entités communales limitrophes ;

11° « personnel » : travailleur salarié au sein de l'association ou 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° « l'agence » : l'agence immobilière sociale ;

13° « la 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. »

Art. 2. L'article 2 du même arrêté est complété par trois alinéas rédigés comme suit :

« L'agrément est octroyé pour une période de dix ans. Il entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année qui suit l'octroi.

L'agrément peut être renouvelé.

Le Ministre prend en considération la répartition des agences immobilières sociales, des régies des quartiers 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. ».

Art. 3. Dans l'article 3 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « entre le 1^{er} et le 31 mars » sont insérés entre les mots « Fonds » et «, sur » ;
- b) au paragraphe 2, alinéa 2, les mots « dans les trente jours ouvrables à dater de la réception de la demande d'agrément complète » sont remplacés par les mots «, par pli recommandé à la poste, pour le 30 juin au plus tard » ;
- c) au paragraphe 2, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :
« Le Ministre notifie simultanément sa décision au Fonds et au demandeur, par pli recommandé à la poste, pour le 15 octobre au plus tard. ».

Art. 4. Dans l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 1^{er}, les mots « dans les quinze jours ouvrables de la notification de la décision ou de l'expiration du délai visé à l'article 3, § 2, alinéa 3 » sont remplacés par les mots « le 31 octobre au plus tard » ;
- b) à l'alinéa 4, les mots « dans les trente jours ouvrables à dater de la date du recours » sont remplacés par les mots «, par pli recommandé à la poste, pour le 15 novembre au plus tard » ;
- c) l'alinéa 5 est remplacé par ce qui suit :
« Le Ministre notifie la décision du Gouvernement au demandeur et au Fonds, par pli recommandé à la poste, pour le 31 décembre au plus tard. » ;

Art. 5. Dans le même arrêté, il est inséré un article 4/1 rédigé comme suit :

« Art. 4/1. § 1^{er}. La procédure de renouvellement de l'agrément est celle visée aux articles 3 et 4 du présent arrêté.

§ 2. 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. ».

Art. 6. Dans l'article 5, § 1^{er}, du même arrêté, il est inséré un 8° rédigé comme suit :

« 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. ».

Art. 7. L'article 7 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 7. Les statuts de l'agence immobilière sociale disposent que le demandeur poursuit l'ensemble des missions énoncées à l'article 193 du Code. ».

Art. 8. Dans l'article 8, 2°, du même arrêté, les mots « plus de » sont remplacés par les mots « jusqu'à ».

Art. 9. L'article 9, alinéa 2, du même arrêté, est remplacé par ce qui suit :

« 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. ».

Art. 10. L'article 10 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 10. § 1^{er}. L'agence immobilière sociale 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 immobilière sociale :

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 immobilière sociale 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 doivent être 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 immobilière sociale 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 immobilière sociale.

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 2 % 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 salubrités, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis du Code.

§ 6. L'agence immobilière sociale 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 immobilière sociale 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 immobilière sociale ne peut excéder quinze pour cent des loyers contractuellement dus par les locataires.

§ 9. L'agence est autorisée à mettre à disposition 10% 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 5 % dans les autres communes.

§ 10. L'agence immobilière sociale est autorisée à détenir en pleine propriété 5% de son parc en gestion ou en location. ».

Art. 11. Dans l'article 11 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) au paragraphe 1^{er}, le 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° 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 ; » ;

b) le paragraphe 1^{er} est complété par un 5° rédigé comme suit :

« 5° les dépenses immobilières en lien avec les locaux d'exploitation de l'agence immobilière sociale. ».

c) au paragraphe 4, alinéa 2, 1°, les mots « à la condition que la commune n'ait jamais adhéré à une agence immobilière sociale » sont insérés après le mot « antérieure » ;

d) au paragraphe 4, alinéa 2, le 4° est supprimé ;

e) au paragraphe 4, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les aliéas 2 et 3 :

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

Art. 12. Dans l'article 12 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « des quartiers » sont à chaque fois supprimés ;

b) au 3°, les mots « de logement » sont insérés entre les mots « sociétés » et « de service » ;

c) au 3°, les mots « les quartiers de la régie » sont remplacés par les mots « le champ d'action territorial de la régie ».

Art. 13. L'article 13 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 13. § 1^{er}. Les statuts de la régie disposent que, dans le cadre des objectifs fixés par l'article 2 du Code, la régie a pour but l'amélioration des conditions de vie à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers ou d'un territoire d'habitations visés à l'article 15, § 1^{er}, du présent arrêté, par la mise en œuvre d'une politique d'insertion par le logement, globale et répondant aux besoins constatés sur les quartiers ou le territoire où elle est implantée, en lien avec la pédagogie de l'habiter et jugées adéquates par le conseil d'administration.

§ 2. La régie réalise conjointement deux types d'actions : la redynamisation du quartier et l'insertion socioprofessionnelle.

La redynamisation du quartier, s'effectue par l'implication des habitants et des stagiaires et par la mise en œuvre des projets qui permettent :

- 1° l'amélioration du lieu d'habitat par la remise en état des logements, de leurs abords et de leur mobilier, par la création et l'entretien d'infrastructures de proximité ;
- 2° le renforcement de la cohésion sociale et la prévention des incivilités dans les logements et leurs abords ;
- 3° un accompagnement de première ligne, par l'organisation d'ateliers sur le thème de la pédagogie de l'habiter et d'actions en lien avec celle-ci.

L'insertion socioprofessionnelle, à partir du lieu de vie et grâce à l'encadrement du personnel qualifié, met en place des projets avec les stagiaires qui permettent simultanément :

- 1° une meilleure connaissance du contexte des entreprises, notamment par l'exécution d'un stage au sein de l'une d'entre elles, éventuellement dans le cadre des clauses sociales ;
- 2° l'acquisition des savoir-être professionnels de base et des habilités sociales transférables dans les étapes de l'insertion du stagiaire ;
- 3° l'acquisition de compétences techniques théoriques et pratiques de base en lien avec les activités formatives variées et développées afin de répondre aux besoins décelés sur le champ d'action territorial, pour la remise en état et l'entretien de ces derniers ou afin de favoriser le lien social et lutter contre toute forme d'exclusion ;
- 4° l'acquisition de compétences et de capacités leur permettant d'exercer, au sein de la société, une citoyenneté active et participative, notamment en lien avec l'occupation de leur logement.

§ 3. Les actions de la régie s'exercent à l'intervention d'un ou plusieurs services d'activités citoyennes.

§ 4. Les statuts de la régie disposent également que, sous la coordination du Fonds, l'organisme développe des partenariats opérationnels ou financiers en vue de compléter ses actions par un travail d'information et de soutien administratif, technique, pédagogique, culturel et social et par des projets d'éducation permanente à destination des habitants des quartiers.

§ 5. La régie peut subsidiairement poursuivre d'autres activités connexes. ».

Art. 14. L'article 14 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 14. § 1^{er}. Les statuts de la régie garantissent la présence au sein du conseil d'administration d'au moins :

- 1° deux personnes proposées par chaque société de service public lorsqu'elle gère des logements situés dans un quartier ou sur le territoire de la régie ;

- 2° une personne proposée par chaque centre public d'action sociale ou un centre de service social ou association agréée conventionné dans ce cadre avec la régie ;
- 3° une personne proposée par chaque commune où est établie la régie ;
- 4° deux personnes proposées par les habitants des quartiers ou du territoire de la régie, parmi les membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, lorsqu'il est constitué, pour autant qu'ils soient domiciliés dans les quartiers ou sur le territoire de la régie ;
- 5° une personne proposée par les partenaires sociaux.

Les statuts garantissent également une représentation majoritaire des personnes morales de droit public au sein du conseil d'administration.

Les statuts de la régie disposent qu'elle invite, à chaque réunion de ses organes de gestion et de contrôle, un représentant de la direction régionale concernée du Forem, sans préjudice du § 3, 2°. Il siège avec voix consultative.

§ 2. Les statuts de la régie assurent que le conseil d'administration exerce les missions suivantes :

- 1° recruter et diriger le personnel d'encadrement de la régie ;
- 2° valider un programme annuel d'activités à mettre en œuvre sur le territoire desservi par la régie ;
- 3° superviser le recrutement, le suivi et l'évaluation socioprofessionnelle des stagiaires ;
- 4° assurer le suivi financier et le suivi des activités d'insertion par le logement de la régie ;
- 5° entendre le personnel d'encadrement qui lui fait rapport de ses activités.

§ 3. Les statuts de la régie disposent que chaque service d'activités citoyennes est dirigé par un comité restreint ayant pour missions, en accord avec le représentant du Forem au sein de la régie, le choix des chantiers et le suivi et l'évaluation individuels des stagiaires. ».

Art. 15. L'article 15 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 15. § 1^{er}. Le champ d'activités territorial d'une régie ou d'un service d'activités citoyennes est composé d'au moins un quartier ou d'un territoire d'habitations implantées dans une zone d'au moins cent logements d'utilité publique. Cette condition s'applique à toute nouvelle demande et à tout renouvellement d'agrément.

§ 2. L'ensemble des services d'activités citoyennes présents sur un même territoire communal est regroupé au sein d'une même régie.

§ 3. La création de tout nouveau service d'activités citoyennes au sein d'une régie existante est subordonnée à l'accord préalable du Ministre, sur la proposition du Fonds.

§ 4. La procédure prévue aux articles 3 et 4 du présent arrêté pour l'agrément d'un nouvel organisme est d'application lors de la demande d'un nouveau service d'activités citoyennes. ».

Art. 16. Dans l'article 16 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) au 1°, les mots « après examen par le comité de la politique sociale » sont abrogés ;

b) au 2°, les mots « selon les volets d'amélioration du cadre de vie, d'animation, de convivialité et de citoyenneté d'une part et de contribution à l'insertion socioprofessionnelle d'autre part » sont remplacés par les mots « en relation avec les actions prévues à l'article 13, § 2, du présent arrêté » ;

c) au 5°, les mots « sociétés de logement de service public, de l'agence immobilière sociale, de l'association de promotion du logement ou du Fonds » sont remplacés par les mots « logements d'utilité publique » ;

d) au 6°, les mots « champ d'activités » sont remplacés par le mot « territoire » et les mots « du dispositif intégré d'insertion socio-professionnelle » sont remplacés par les mots « de formation et d'insertion ».

Art. 17. L'article 17 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 17. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 25, § 5, alinéa 1^{er}, le Ministre accorde à la régie, aux conditions fixées par le présent arrêté :

1° une subvention de première installation d'un montant de 26.659 euros par service d'activités citoyennes ;

2° une subvention annuelle destinée à couvrir les frais de fonctionnement ainsi qu'une partie de la rémunération du personnel d'encadrement, dont il détermine annuellement le montant, sur la proposition du Fonds, sans que ce montant soit inférieur 77.707 euros en base annuelle par service d'activités citoyennes. Cette subvention est majorée d'un montant forfaitaire de 6.825 euros en base annuelle afin de couvrir notamment les coûts de coordination. Cette majoration est allouée à la régie par SAC, à partir du deuxième SAC, de telle sorte que la subvention majorée est de :

Situation	Montant octroyé
2 SAC	162.238 €
3 SAC	246.770 €
4 SAC	331.301 €
5 SAC	415.833 €
6 SAC	500.364 €
7 SAC	584.896 €
8 SAC	669.427 €
9 SAC	753.959 €
10 SAC ou plus	838.490 €

3° une subvention supplémentaire de 8.915 € pour chaque service d'activités citoyennes ayant bénéficié d'un agrément du Gouvernement wallon en tant que régie de quartier de rénovation urbaine avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

§ 2. La subvention est réduite d'un quart au moins par le Ministre, sur la proposition du Fonds, si l'une des conditions suivantes est rencontrée :

1° la moyenne de stagiaires occupés par service d'activités citoyennes pendant l'année civile antérieure est inférieure à sept ;

2° la moyenne de stagiaires occupés par service d'activités citoyennes pendant trois mois consécutifs au cours de l'année civile antérieure est inférieure à cinq ;

3° le service d'activités citoyennes organise moins de deux activités de dynamisation de quartier ou du territoire, seul ou en partenariat.

La moyenne annuelle du nombre de stagiaires est égale à la moyenne du nombre de stagiaires sous contrat de formation par trimestre.

§ 3. Les montants en euros visés au paragraphe 1^{er} sont exprimés pour l'année 2013 et adaptés au 1^{er} janvier de chaque année à l'évolution de l'indice santé, le résultat est arrondi à l'unité supérieure.

§ 4 La régie tient une comptabilité intégrée en tant qu'association sans but lucratif, sans toutefois désavantager substantiellement un ou plusieurs services d'activités citoyennes. ».

Art. 18. Dans l'article 19 du même arrêté, le mot « agence » est remplacé par le mot « association ».

Art. 19. Dans l'article 20 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) au paragraphe 1^{er}, le 3^o est remplacé par ce qui suit :

« 3^o au moins dix logements doivent être mis à disposition principalement de ménages de la catégorie 1 » ;

b) au paragraphe 2, les mots « en état de précarité » sont remplacés par les mots « de la catégorie 1 » ;

c) au paragraphe 2, le 3^o est complété par les mots suivants « , équivalent à au moins 20 heures par semaine en base annuelle » ;

d) le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

« § 4. La définition, le mode de calcul et la justification de mise à disposition de logements et des heures de formation visés aux paragraphes 1 et 2 ainsi que les heures de montage de projets expérimentaux visés au paragraphe 3 sont déterminés selon les modalités fixées par le Fonds wallon du Logement et approuvées par le Ministre. ».

Art. 20. Dans l'article 21 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, les mots « est exprimé pour l'année 2013 et » sont insérés entre les mots « subvention » et « est adapté » ;

b) au paragraphe 2, le chiffre « 40.949 » est remplacé par le chiffre « 47.856 » ;

c) le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit :

« § 3. La subvention annuelle prévue au paragraphe 2 est majorée de 23.928 € par tranche de 5 ménages accompagnés supplémentaires ou par tranche de 10 heures de formation ou d'information par semaine pour l'association de promotion du logement qui occupe un équivalent temps plein à la première tranche et un demi équivalent temps plein supplémentaire à chaque tranche suivante, à partir de la date de son subventionnement et durant la période de maintien de l'agrément régional. Le montant s'élève à :

<i>Tranche</i>	<i>Ménages accompagnés</i>	<i>Heures de formation ou d'information par semaine</i>	<i>Montant Octroyé</i>
1	10	20	47856 €
2	15	30	71784 €
3	20	40	95711 €

4	25	50	119639 €
5	30	60	143566 €
6	35	70	167494 €
7	40	80	191421 €
8	45	90	215350 €
9	50	100	239277 €
10	55	110	263205 €
11	60	120	287173€
12	65	130	311061€
13	70	140	334989€
14	75	150	358917 €
15	80	160	382845 €
16	85	170	406773 €
17	90	180	430701€
18	95	190	454629€
19	100	200	478257€

La procédure prévue aux articles 3 et 4 du présent arrêté pour l'agrément d'un nouvel organisme est d'application préalablement au passage vers une tranche supérieure. ».

Art. 21. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre X intitulé : « CHAPITRE X. – Des fédérations ».

Art. 22. Dans le chapitre X du même arrêté, inséré par l'article 21, il est inséré un article 26/1 rédigé comme suit :

« Art. 26/1. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Ministre accorde à la fédération reconnue conformément à l'article 192/1 du Code une subvention annuelle d'un montant de 70000 euros pour lui permettre d'accomplir les missions visées audit article.

La subvention annuelle intervient dans les frais de fonctionnement et de rémunération du personnel.

Le montant de la subvention annuelle est rattaché à l'indice santé de XXX et est indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice santé du mois de XXX de l'année précédente.

Le Ministre arrête les modalités d'octroi de cette subvention. ».

Art. 23. Dans l'annexe du même arrêté, la phrase « Une augmentation de € 8.000 est également appliquée par tranche de 10 logements au-delà de 400 logements » est abrogée.

Art. 24. La procédure applicable aux demandes d'agrément et de renouvellement avant l'entrée en vigueur du présent arrêté reste applicable aux demandes introduites en 2019.

Art. 25. Les agréments ayant fait l'objet d'une demande introduite avant le 1^{er} mai 2019 entrent en vigueur à la date déterminée par le Ministre.

Art. 26. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} avril 2019.

Les articles 3 et 4, a) à c), pour ce qui concerne les demandes d'agrément et de renouvellement, entrent en vigueur le 1^{er} mai 2019. Ces dispositions, pour ce qui concerne l'hypothèse prévue à l'article 20, c), entrent toutefois en vigueur à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 27. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le XXX.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre du Logement,



Valérie De Bue