

Mémoire

Auteur : Piedboeuf, Janelle

Promoteur(s) : Teller, Jacques

Faculté : Faculté des Sciences

Diplôme : Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Année académique : 2022-2023

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/18623>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



Faculté des Sciences
Département de géographie
Université de Liège

ANNEXES - Le rôle des Agences Immobilières Sociales en Wallonie et leurs perspectives de développement

Mémoire présenté par **Janelle PIEDBOEUF**

en vue de l'obtention du titre de

**« Master en Sciences géographiques, orientation générale, à finalité
spécialisée en urbanisme et développement territorial »**

Année académique : **2022-2023**

Date de défense : **Septembre 2023**

Président de jury : **Guénaël DEVILLET**

Promoteur : **Jacques TELLER**

Jury de lecture : **Guénaël DEVILLET**

Mathilde FLAS

Jean-Marie HALLEUX

TABLE DES ANNEXES

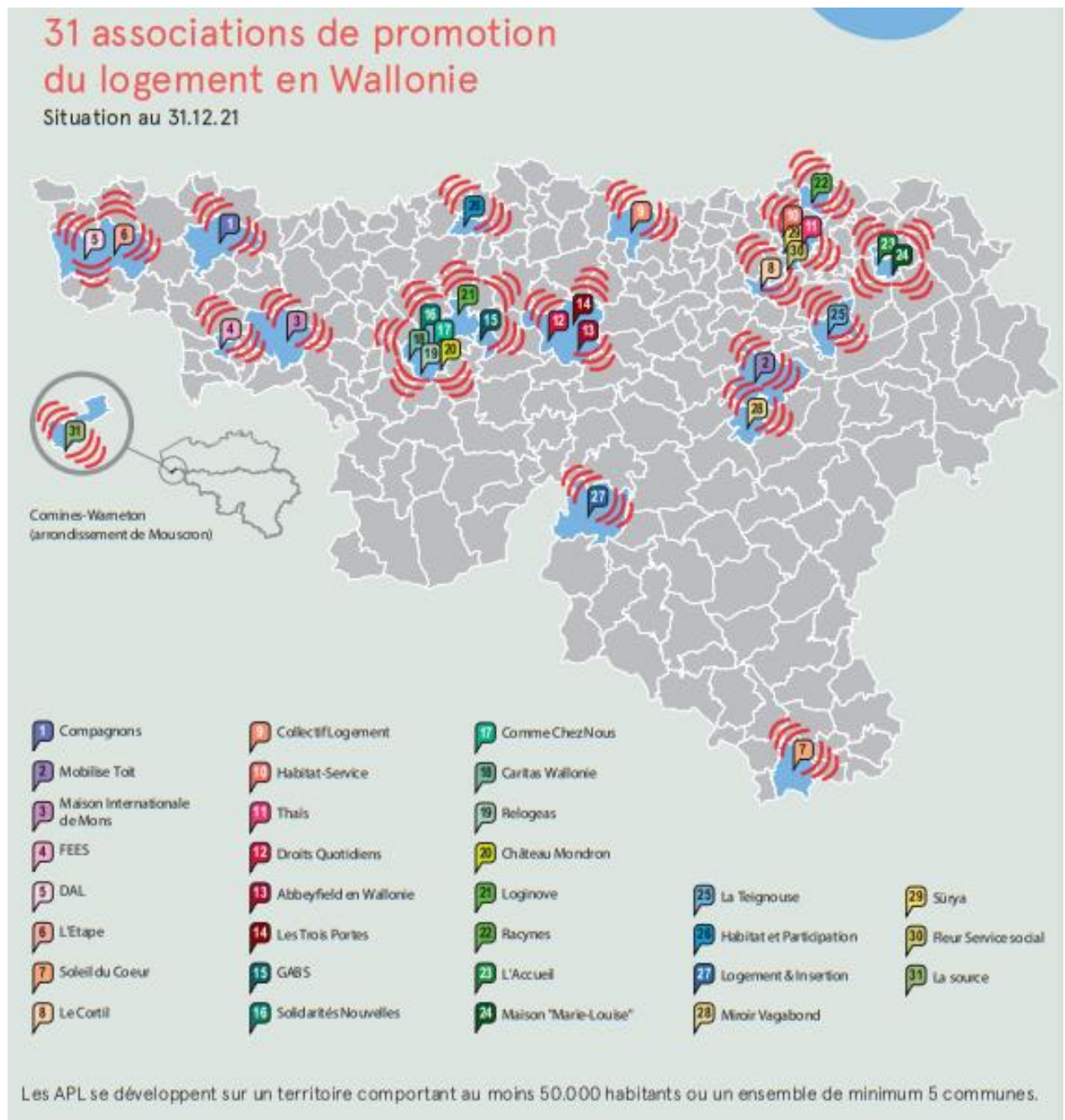
Annexe 1 : Les 62 Sociétés de Logements de Service Public (SLSP) actuelles de Wallonie (SWL, 2023)	2
Annexe 2 : Les 31 Associations de Promotion du Logement (APL) actuelles de Wallonie (FLW, 2021)	3
Annexe 3 : Les 34 Régies de Quartier (RDQ) actuelles de Wallonie (FLW, 2021)	4
Annexe 4 : Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale - 12 décembre 2013 - Dans sa dernière version du 15 décembre 2022 (UWAIS, 2023)	5
Annexe 5 : Article 145/30 du Code des impôts sur les revenus de 1992 – CIR 92 (SPW Finances, 2022)	24
Annexe 6 : Arrêté du Gouvernement wallon 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 (de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art.1er) - 30 août 2007 (AIS Pays de Huy, 2023)	25
Annexe 7 : Primes Habitation – Taux des primes en fonction de la catégorie de revenus et de la composition du ménage (SPW, 2023)	33
Annexe 8 : Chapitre VI - Code wallon de l'habitation durable (logement) - 29 octobre 1998 (Wallex, 1998)	35
Annexe 9 : Annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (WALLEX, 2019)	36
Annexe 10 : Coordonnées des 33 AIS actives en Wallonie (UWAIS, 2023)	40
Annexe 11 : Poids des AIS au sein du parc de logements publics (2017) – Calcul selon 3 scénarios (FLW, 2017) (SPW – Logement, 2017)	42
Annexe 12 : Part de logements AIS au sein du parc de logements publics (2017) – Trié par ordre décroissant (FLW, 2017) (SPW – Logement, 2017)	48
Annexe 13 : Article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales – 17 décembre 2015 (Région de Bruxelles-Capitale, 2015)	52
Annexe 14 : Chapitre 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales - 28 FEVRIER 2008 (Ministère de la Région de Bruxelles-capitale, 2008)	53
Annexe 15 : Liste de partenaires conventionnés à la gestion locative sociale au Luxembourg (situation au 22.03.2023) (Logement.lu, 2023)	56
Annexe 16 : Questionnaire à destination de l'ensemble des AIS wallonnes (Piedboeuf, 2023)	57
Annexe 17 : Présentation de l'AIS du Pays de Huy et la grille indicative des loyers propre à l'AIS (AIS Pays de Huy, 2023)	62
Annexe 18 : Exemple d'un mandat de gestion (AIS Pays de Huy, 2023)	64
Annexe 19 : Informations personnelles devant être transmises à l'AIS (AIS Pays de Huy, 2023)	71
Annexe 20 : Indice de ruralité des AIS des études de cas (Piedboeuf, 2023)	71
Annexe 21 : Réaffectation en logements des étages inoccupés de commerces (UVCW, 2021)	72
Annexe 22 : Appel à projets pour créer des logements d'intérêt public destinés aux étudiants en Wallonie (Collignon, 2023)	73

ANNEXES

Annexe 1 : Les 62 Sociétés de Logements de Service Public (SLSP) actuelles de Wallonie (SWL, 2023)



Annexe 2 : Les 31 Associations de Promotion du Logement (APL) actuelles de Wallonie (FLW, 2021)



Annexe 3 : Les 34 Régies de Quartier (RDQ) actuelles de Wallonie (FLW, 2021)



Annexe 4 : Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale - 12 décembre 2013 - Dans sa dernière version du 15 décembre 2022 (UWAIS, 2023).

Modifications AGW 15/12/2022

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

Cet arrêté a été modifié par les arrêtés du 30 novembre 2017, du 16 mai 2019 et du 15 décembre 2022.

Coordination officielle

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. - Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° le Code : le Code wallon de l'habitation durable ;
- 2° le demandeur : la personne morale qui a adopté le statut d'association sans but lucratif au sens du Code des sociétés et des associations et qui sollicite l'agrément régional en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement ;
- 3° le Fonds : le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ;
- 4° le ministre : le ministre en charge du Logement ;
- 5° l'organisme à finalité sociale, ci-après dénommé « 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 ;
- 6° le 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 plusieurs territoires déterminés ;
- 7° le 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.
- 8° les ménages de catégorie 1, 2 ou 3 : les ménages visés à l'article 1^{er}, 29° à 31° du Code ;
- 9° le territoire : l'entité communale ou plusieurs entités communales limitrophes ;
- 10° le 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 prévue à l'article 60, § 7 de la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale ;
- 11° l'agence : l'agence immobilière sociale ;
- 12° la régie : la régie des quartiers ou de territoire ;
- 13° les jours ouvrables : l'ensemble des jours calendrier, à l'exception des dimanches et des jours fériés légaux ;
- 14° le bail étudiant : le bail étudiant tel que visé à l'article 2, 5°, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

15° « l'étudiant » : l'étudiant tel que visé à l'article 2, 6°, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

16° « les études dans un établissement d'enseignement secondaire » : les études dispensées au sein d'établissements d'enseignement secondaire, organisées ou subventionnées sous la forme d'un enseignement ordinaire ou spécialisé au sens du Code de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire ;

17° « les études dans un établissement d'enseignement supérieur » : les études de premier, deuxièmes ou troisièmes cycles dispensés au sein des établissements d'enseignement supérieur visés dans les articles 10 à 13 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

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.

Pour ce faire, le Ministre prend en considération la répartition des agences immobilières sociales, 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 1^{er} janvier de l'année qui suit l'octroi.

Art. 3. § 1^{er}. La demande d'agrément est introduite par le demandeur par lettre recommandée à la poste auprès du Fonds, entre le 1^{er} et le 31 mars, sur la base d'un modèle type et d'une liste de documents nécessaire au traitement de la demande établis par le ministre sur proposition du Fonds.

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 vérifie si la demande est complète conformément au modèle et à la liste de documents prévus au paragraphe 1^{er}.

Si la demande est complète, le Fonds en accuse réception dans les quinze jours ouvrables qui suivent la date de la demande, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi, et analyse la demande.

Si la demande n'est pas complète, le Fonds sollicite les compléments dans les trente jours ouvrables qui suivent la date de la demande, à savoir celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi. Le demandeur dispose, pour transmettre l'ensemble des documents sollicités, d'un délai de quinze jours ouvrables prenant cours le lendemain de la réception de la demande de complément adressée par le Fonds.

Le défaut de transmission des documents demandés par le Fonds dans le délai fixé à l'alinéa 3 entraîne une proposition par le Fonds de refus au ministre.

§3. Le Fonds transmet au ministre une proposition de décision motivée, par envoi recommandé, pour le 30 juin au plus tard.

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

Si le ministre ne notifie pas sa décision dans le délai précité, l'agrément est réputé refusé.

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 le 31 octobre au plus tard.

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, par envoi recommandé, pour le 15 novembre au plus tard.

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

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

Art. 4/1. La procédure de renouvellement de l'agrément est celle visée aux articles 3 et 4 du présent arrêté.

L'organisme introduit sa demande de renouvellement l'année qui précède la date d'expiration de l'agrément dans les délais fixés à l'article 3.

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

Art. 5. § 1^{er}. 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 **organe 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 ;

8° l'organe 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.

§ 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 l'organe d'administration et inscrit au tableau des experts-comptables externes certifiés du Belgian Institute for tax advisors and accountants 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 ses recettes ou ses produits annuels, autres qu'exceptionnels, sont inférieurs à cent-trente mille euros.

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. Les statuts de l'agence disposent que le demandeur poursuit l'ensemble des missions énoncées à l'article 193 du Code.

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 jusqu'à dix communes ou jusqu'à 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.

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.

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. § 1^{er}. L'agence est un opérateur immobilier 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 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 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 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.

§9/1. L'agence peut prendre en gestion des logements afin de les louer à des étudiants par le biais de baux étudiants.

Le cas échéant, le mandat de gestion mentionne que le logement fait l'objet d'un bail étudiant.

Le bail est conclu par ou pour le compte d'étudiant dont les revenus ne dépassent pas les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29° et 30°, du Code.

L'agence est autorisée à mettre à disposition 10 pour cent des logements étudiants qu'elle a pris en gestion à des étudiants, dont les conditions de revenus et patrimoniales correspondent à ceux des ménages de catégorie 3, pour les communes à pression foncière visés par la liste établie par la Région et 5 pour cent pour les autres communes.

Il est tenu compte des revenus dont il dispose ou à défaut, des revenus du ménage qui en a la charge.

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

Art. 11. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 25, § 5, alinéa 1^{er}, 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° 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 1^{er}, 19° à 22°bis du Code ;

4° les frais de promotion de leurs propres activités.

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

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

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

§ 4. 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 1^{er} janvier de l'année considérée;

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

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

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

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 1^{er} 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 ° 851 euros par contrat d'étudiant au 1^{er} janvier de l'année considérée signé par un étudiant et d'une durée d'au moins dix mois.

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

Les montants visés aux alinéas 1^{er} et 2 sont exprimés pour l'année 2013.

§ 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

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

Art. 12. La régie, 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;

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

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

4° un partenaire de droit privé.

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}, 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 l'organe 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. § 1^{er}. Les statuts de la régie garantissent la présence au sein de l'organe 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 de l'organe 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. Il siège avec voix consultative.

§ 2. Les statuts de la régie assurent que l'organe 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. § 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 pour l'agrément d'un nouvel organisme est d'application lors de la demande d'un nouveau service d'activités citoyennes.

Art. 16. La régie des quartiers respecte les normes de gestion et de fonctionnement suivantes :

1° chaque service d'activités citoyennes emploie au moins l'équivalent de deux encadrants à temps plein, chargés de la gestion sociale, administrative et technique, ce personnel pouvant consister en travailleurs mis à disposition. Le Ministre peut déroger à cette condition sur la proposition du Fonds ; dans ce dernier cas, la subvention annuelle visée à l'article 17 est adaptée à due proportion;

2° la régie élabore un programme d'actions équilibré fondé sur des objectifs opérationnels en relation avec les actions prévues à l'article 13, §2;

3° la régie dispose de locaux nécessaires à ses activités et conformes aux normes d'hygiène et de sécurité en vigueur;

4° chaque service d'activités citoyennes dispose de l'équivalent d'au moins 10 postes qu'il assigne aux stagiaires pour une durée déterminée de trois mois, renouvelable, dans le contrat de formation mais qui ne peut excéder un an, sauf dérogation motivée de l'organe d'administration et du comité restreint;

5° la régie recrute prioritairement comme stagiaires des habitants et leurs ayants droit relevant de son champ d'activité dont notamment des locataires et leurs ayants droit des logements d'utilité publique;

6° les actions de la régie sont réalisées principalement dans son territoire; elles peuvent faire l'objet d'une décentralisation dans le cadre de partenariats mis en œuvre avec d'autres organismes à finalité sociale ou d'autres opérateurs de formation et d'insertion.

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 ;
- 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.

La subvention visée à l'alinéa 1^{er}, 2°, est majorée d'un montant forfaitaire de 6.824 euros en base annuelle afin de couvrir notamment les coûts de coordination. Cette majoration est allouée à la régie par service d'activités citoyennes (ci-après, « SAC »), à partir du deuxième SAC, de telle sorte que la subvention majorée est de :

Situation	Montant octroyé
2 SAC	162.238 EUR
3 SAC	246.769 EUR
4 SAC	331.300 EUR
5 SAC	415.831 EUR
6 SAC	500.362 EUR
7 SAC	584.893 EUR
8 SAC	669.424 EUR
9 SAC	753.955 EUR
10 SAC ou plus	838.486 EUR

La procédure prévue aux articles 3 et 4 pour l'agrément d'un nouvel organisme est d'application préalablement à la prise en considération d'un nouveau service d'activités citoyennes.

§ 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.

CHAPITRE VI. - Des conditions d'agrément spécifiques en tant qu'association de promotion du logement

Art. 18. Les statuts du demandeur en tant qu'association de promotion du logement disposent **expressément** que l'association contribue notamment à la mise en œuvre du droit à un logement décent prioritairement aux ménages **de catégorie 1 tel que visés à l'article 1, 29° du Code**, en poursuivant au moins une des missions suivantes :

- 1° favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition de logements décents;
- 2° procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement;
- 3° mener des projets expérimentaux.

Art. 19. Le demandeur en tant qu'association de promotion du logement doit satisfaire aux critères **cumulatifs** suivants :

- 1° desservir un territoire comportant au moins 50.000 habitants ou au moins cinq communes différentes;
- 2° justifier au moins une année d'existence dans l'exercice de l'une des activités visées par l'article 198 du Code **donnant droit à la subvention prévue à l'article 21 §2 et qui occupe tout au long de l'année précédente, au moins un équivalent temps-plein ;**

Le Ministre peut déroger à **ces conditions**, sur la proposition du Fonds.

Art. 20. § 1^{er}. Lorsque l'association a pour mission de favoriser l'intégration sociale par la mise à disposition de logements décents :

- 1° les logements mis à disposition par l'association 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 1^{er}, 19° à 22°bis du Code;

2° l'association dispose à la date de la demande d'agrément et pendant toute la période de l'agrément, d'un ou plusieurs membres du personnel, éventuellement mis à disposition, gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine social;

3° au moins dix logements sont mis à disposition principalement aux ménages de la catégorie 1 ;

4° l'association assure l'accompagnement social des occupants ;

Concernant l'alinéa 1^{er}, 3°, si le nombre de logement dépasse les dix logements, au moins quatre-vingts pour cent des ménages relèvent de la catégorie 1.

§ 2. Lorsque l'association a pour mission de procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement, prioritairement aux ménages de la catégorie 1 :

1° l'association emploie, à la date de la demande d'agrément et pendant toute la période de l'agrément, un ou plusieurs membres du personnel, éventuellement mis à disposition, gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine administratif, technique ou juridique;

2° l'association doit assurer une assistance gratuite;

3° l'association assure diverses formes d'informations ou de formations individuelles ou collectives, dans ses bureaux ou à l'extérieur, équivalent à au moins 20 heures par semaine en base annuelle ;

4° l'association procure cette assistance :

- a) à un public plus large que les seuls occupants des logements éventuellement mis à disposition ;
- b) avec pour objectif la possibilité d'utiliser le logement comme facteur de stabilisation.

§ 3. Lorsque l'association a pour mission de mener des projets expérimentaux :

1° l'association met en œuvre des techniques innovantes en matière d'intégration sociale, juridique ou architecturale ;

2° l'association emploie, à la date de la demande d'agrément et pendant toute la période de l'agrément, un ou plusieurs membres du personnel, éventuellement mis à disposition, gradués ou universitaires ou justifiant d'une expérience de trois années au moins dans le domaine de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation de logements ou dans le domaine de la gestion sociale de l'occupation de logements;

3° l'association poursuit au moins une des missions décrites à l'article 18, aux 1° et 2°;

4° dans le cadre de cette mission, le Ministre peut déroger à l'article 20, § 1^{er}, 1°, conformément aux conditions fixées par l'article 19, alinéa 1^{er}, de 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 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code.

§ 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^{er} 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. 21. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 25 § 5, alinéa 1^{er}, sur la proposition du Fonds, le Ministre accorde à l'association de promotion du logement agréée, une subvention annuelle destinée à couvrir partiellement ou totalement les frais de personnel, de fonctionnement et les frais de promotion.

Le montant de la subvention est exprimé pour l'année 2013 et est adapté au 1^{er} janvier de chaque année à l'évolution de l'indice santé. Le résultat est arrondi à l'unité supérieure.

§ 2. La subvention annuelle d'un montant de 47.856 euros est accordée à l'association de promotion du logement agréée durant la période de maintien de l'agrément régional, et qui, en fonction de sa mission, soit :

1° réalise la mise à disposition de logements auprès d'au moins 10 ménages durant l'année civile qui précède, y compris les projets expérimentaux;

2° assure, pendant au moins 20 heures par semaine, en base annuelle, diverses formes d'informations ou de formations individuelles ou collectives dans ses bureaux ou à l'extérieur, durant l'année civile qui précède, y compris les projets expérimentaux;

3° s'acquitte conjointement des deux missions, l'accompagnement d'un ménage étant assimilé à deux heures de formation, information par semaine, y compris les projets expérimentaux.

Durant la période de maintien de l'agrément régional, l'association justifie l'occupation d'au moins un équivalent temps-plein pour assurer le volume d'activité prévu à l'alinéa 1^{er}.

§ 3. La subvention annuelle prévue au paragraphe 2 est majorée de 23.928 euros par tranche de cinq ménages accompagnés supplémentaires ou par tranche de dix heures de formation ou d'information par semaine, sans pouvoir dépasser la tranche 19.

Le montant s'élève à :

<i>Tranche</i>	<i>Ménages accompagnés</i>	<i>Heures de formation ou d'information par semaine</i>	<i>Nombre d'équivalent temps-plein (ETP)</i>	<i>Montant octroyé</i>
<i>1</i>	<i>10</i>	<i>20</i>	<i>1 ETP</i>	<i>47.856 EUR</i>
<i>2</i>	<i>15</i>	<i>30</i>	<i>1,5 ETP</i>	<i>71.784 EUR</i>
<i>3</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>2 ETP</i>	<i>95.711 EUR</i>
<i>4</i>	<i>25</i>	<i>50</i>	<i>2,5 ETP</i>	<i>119.639 EUR</i>
<i>5</i>	<i>30</i>	<i>60</i>	<i>3 ETP</i>	<i>143.566 EUR</i>
<i>6</i>	<i>35</i>	<i>70</i>	<i>3,5 ETP</i>	<i>167.494 EUR</i>

7	40	80	4 ETP	191.421 EUR
8	45	90	4,5 ETP	215.350 EUR
9	50	100	5 ETP	239.277 EUR
10	55	110	5,5 ETP	263.205 EUR
11	60	120	6 ETP	287.173 EUR
12	65	130	6,5 ETP	311.061 EUR
13	70	140	7 ETP	334.989 EUR
14	75	150	7,5 ETP	358.917 EUR
15	80	160	8 ETP	382.845 EUR
16	85	170	8,5 ETP	406.773 EUR
17	90	180	9 ETP	430.701 EUR
18	95	190	9,5 ETP	454.629 EUR
19	100 ou +	200 ou +	10 ETP	478.257 EUR

Par tranche supplémentaire accordée, l'association justifie l'occupation d'un demi équivalent temps plein supplémentaire à partir de la date de son subventionnement et durant toute la période de maintien de l'agrément régional.

Durant la première année d'agrément, elle bénéficie au maximum de la subvention annuelle accordée pour une tranche 2.

Par dérogation à l'alinéa 3, pour déterminer la tranche de la première année d'agrément, l'association justifie l'occupation du nombre d'équivalent temps plein égal au volume d'activité durant l'année qui précède l'année de son agrément.

Les alinéas 4 et 5 ne sont pas applicables en cas de renouvellement d'agrément.

La procédure prévue aux articles 3 et 4 est d'application préalablement au passage vers une tranche supérieure.

Les majorations des tranches peuvent être accordées uniquement pour deux tranches supplémentaires au maximum par année.

§ 4. La subvention accordée l'année n ne peut pas être inférieure à celle accordée l'année n-1, ce mécanisme ne pouvant pas être appliqué deux années consécutives.

CHAPITRE VII. - Des sanctions

Art. 22. En cas de non-respect par l'organisme agréé du Code ou d'un arrêté d'exécution, ou en cas de communication d'informations erronées au Fonds, celui-ci peut proposer au Ministre l'application de l'une des sanctions prévues par l'article 191, § 4, du Code.

Le Fonds propose à l'organisme concerné d'être entendu.

La décision de sanction du Ministre prend effet à la date de sa notification à l'organisme concerné par pli recommandé. Cette notification est également transmise au Fonds.

Art. 23. En cas de sanction, l'organisme concerné peut introduire un recours en annulation de la décision du Ministre dans les trente jours ouvrables qui suivent la notification de la sanction. Le recours est introduit auprès du Fonds par lettre recommandée à la poste. Il est motivé.

Le Fonds accuse réception dans les dix jours ouvrables de la réception du recours. Dans les trente jours ouvrables qui suivent la réception du recours, il propose au Gouvernement, à l'intervention du Ministre, une décision d'annulation de la sanction si le recours est recevable et fondé. Dans la négative, il propose une décision de maintien de la sanction.

Dans les septante cinq jours ouvrables qui suivent la date de la réception du recours, le Ministre notifie la décision du Gouvernement, à l'organisme et au Fonds, par pli recommandé à la poste.

A l'expiration du délai précité, la sanction est réputée annulée.

CHAPITRE VIII. - De la perte d'agrément

Art. 24. La perte d'agrément intervient dans l'un des cas visés par l'article 191, § 10, du Code.

L'organisme concerné se conforme aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément suivantes :

1° en cas de liquidation volontaire ou judiciaire, son actif net positif est affecté conformément aux dispositions de l'article 5, § 1^{er}, 1°, e);

2° en cas de retrait ou de non renouvellement de l'agrément :

- a) le montant de la subvention allouée l'année de perte de l'agrément est calculé au prorata de la période d'agrément par rapport à la période de calcul de la subvention;
- b) l'organisme ne mentionne plus sur ses actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de lui, qu'il bénéficie de l'agrément du Gouvernement wallon.

CHAPITRE IX. - Du conseil, de la coordination, du contrôle et du financement

Art. 25. § 1^{er}. Les organismes agréés par le Gouvernement sont conseillés, contrôlés et coordonnés par le Fonds et financés à son intervention. Dans ce cadre, le Fonds désigne un observateur parmi les membres de son personnel en application de l'article 5, § 1^{er}, 1°, d).

§ 2. Le Fonds conseille les organismes à finalité sociale en matière sociale, administrative, immobilière et comptable. Il met à leur disposition des documents types élaborés en concertation avec les organismes à finalité sociale leur permettant d'adopter une gestion optimale.

§ 3. Le Fonds contrôle le respect du Code et de ses arrêtés d'exécution par les organismes à finalité sociale. Ses délégués ont le droit, en tout temps, de prendre connaissance sur place de toutes les pièces relatives à la gestion de l'organisme.

§ 4. Le Fonds assure la coordination des organismes à finalité sociale, en concertation avec eux. Cette action vise à accorder, conjuguer et rationaliser les activités des organismes à finalité sociale entre eux, mais également à mettre en œuvre des partenariats avec ses propres activités et celles des autres acteurs de la politique régionale du logement.

§ 5. Le Fonds finance les organismes à finalité sociale en ce qu'il perçoit globalement les subventions régionales accordées en application du présent arrêté et les verse aux organismes bénéficiaires au plus tard au terme de l'année considérée. La subvention est liquidée par le Fonds, à l'organisme, sur un compte ouvert à son nom. Sans préjudice de l'article 26, le Fonds affecte annuellement dans le courant du premier trimestre une somme équivalente à 5/12^e au titre d'avances sur les subventions pro-méritées par les organismes à finalité sociale, qui ont valablement transmis le rapport social et le rapport financier relatifs à l'avant dernière année.

Il peut également affecter sa trésorerie au financement de prêts ou d'avances à accorder aux bailleurs des logements gérés ou loués par des organismes à finalité sociale. Les prêts ou avances sont exclusivement réservés au financement de travaux de réhabilitation des logements concernés.

Les conditions auxquelles sont accordées les avances et les prêts précités sont fixées par un règlement du Fonds approuvé par le Ministre.

§ 6. Sans préjudice du § 5, alinéa 1^{er}, le Ministre peut, d'initiative ou sur la proposition du Fonds, accorder à un organisme agréé en difficultés financières une aide exceptionnelle pouvant prendre la forme d'une subvention ou d'une avance remboursable. Dans le cas d'une subvention, celle-ci ne peut excéder cinquante pour cent de la subvention régionale ordinaire accordée au cours de l'exercice budgétaire antérieur. L'octroi d'une aide exceptionnelle est subordonné à la définition et à l'exécution d'un plan de gestion approuvé et contrôlé par le Fonds.

§ 7. Afin d'exercer les missions citées aux paragraphes précédents et conformément à l'article 179, 3^o du Code, le Fonds reçoit de la Région un subside annuel équivalent à 9 pourcents de la subvention totale accordée aux OFS la pénultième année.

Art. 26. § 1^{er}. La Région verse annuellement dans le courant du premier trimestre au Fonds, à titre de provision, une somme égale à septante-cinq pour cent du montant total inscrit à son budget de l'exercice en cours, au bénéfice des organismes à finalité sociale et du Fonds. La Région verse globalement au Fonds le solde du montant dû pour l'exercice en cours sur la base d'une justification établie par le Fonds.

§ 2. Le Fonds peut percevoir une quote-part des financements complémentaires à ceux accordés aux organismes en application du présent arrêté lorsqu'il les assiste dans la conception, la réalisation ou la gestion de partenariats avec d'autres autorités dans le cadre de missions en relation avec celles prévues par le Code. Cette quote-part ne peut excéder quinze pour cent des dits financements.

CHAPITRE X. – Des fédérations

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 70.000 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 juin 2019 et est indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice santé du mois de juin de l'année précédente.

CHAPITRE XI. - Dispositions transitoires et finales

Art. 27. En dérogation à l'article 21, les associations de promotion du logement agréées mais non subventionnées avant l'entrée en vigueur du présent arrêté qui ne répondent pas aux critères de l'article 21, bénéficient d'une subvention égale à 40.949 € pendant une durée de 3 ans maximum.

Art. 28. Les agences immobilières sociales, les associations de promotion du logement et les régies des quartiers apportent les modifications statutaires générées par le présent arrêté au plus tard au moment du renouvellement de leur agrément.

Art. 29. L'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes à finalité sociale est abrogé.

Art. 30. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre du Logement
Valérie DE BUE

Annexe 1^{re}

Montant de la subvention (année 2013)

Taux de croissance Nombre de logements	Inférieur à 4%	Entre 4% et moins de 8%	Entre 8% et moins de 12%	Au moins 12%
1-70	101.519	101.519	109.519	117.519
71-80	101.519	109.519	117.519	125.519
81-90	109.519	117.519	125.519	133.519
91-100	117.519	125.519	133.519	141.519
101-110	125.519	133.519	141.519	149.519
111-120	133.519	141.519	149.519	157.519
121-130	141.519	149.519	157.519	165.519
131-140	149.519	157.519	165.519	173.519
141-150	157.519	165.519	173.519	181.519
151-160	165.519	173.519	181.519	189.519
161-170	173.519	181.519	189.519	197.519
171-180	181.519	189.519	197.519	205.519
181-190	189.519	197.519	205.519	213.519
191-200	197.519	205.519	213.519	221.519
201-210	205.519	213.519	221.519	229.519
211-220	213.519	221.519	229.519	237.519
221-230	221.519	229.519	237.519	245.519
231-240	229.519	237.519	245.519	253.519
241-250	237.519	245.519	253.519	261.519
251-260	245.519	253.519	261.519	269.519
261-270	253.519	261.519	269.519	277.519
271-280	261.519	269.519	277.519	285.519
281-290	269.519	277.519	285.519	293.519
291-300	277.519	285.519	293.519	301.519
301-310	285.519	293.519	301.519	309.519
311-320	293.519	301.519	309.519	317.519

Modifications AGW 15/12/2022

321-330	301.519	309.519	317.519	325.519
331-340	309.519	317.519	325.519	333.519
341-350	317.519	325.519	333.519	341.519
351-360	325.519	333.519	341.519	349.519
361-370	333.519	341.519	349.519	357.519
371-380	341.519	349.519	357.519	365.519
381-390	349.519	357.519	365.519	373.519
391-400	357.519	365.519	373.519	381.519
401-410	365.519	373.519	381.519	389.519
411-420	373.519	381.519	389.519	397.519
421-430	381.519	389.519	397.519	405.519
431-440	389.519	397.519	405.519	413.519
441-450	397.519	405.519	413.519	421.519
451-460	405.519	413.519	421.519	429.519
461-470	413.519	421.519	429.519	437.519
471-480	421.519	429.519	437.519	445.519
481-490	429.519	437.519	445.519	453.519
491-500	437.519	445.519	453.519	461.519

Annexe 5 : Article 145/30 du Code des impôts sur les revenus de 1992 – CIR 92 (SPW Finances, 2022).

Sous-section IIundecies: Réduction pour les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré

Article 145³⁰, CIR 92, pour ce qui concerne la Région wallonne

Art. 145³⁰, est d'application à partir de l'exercice d'imposition 2022 (Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – Exercice d'imposition 2022 - M.B. 08.02.2021)

Il est accordé une réduction d'impôt pour les dépenses qui sont effectivement payées pendant la période imposable en vue de la rénovation d'une habitation située en Belgique dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier et qu'il donne en location via une agence immobilière sociale.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses qui:

- a) sont prises en considération à titre de frais professionnels réels;
- b) donnent droit à la déduction pour investissement visée à l'article 69;
- c) entrent en considération pour l'application de l'article 145²⁵.

La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes:

1° l'habitation, dont la prise d'occupation au moment du début des travaux, remonte à au moins 15 ans;

2° le coût total des travaux, taxe sur la valeur ajoutée comprise, s'élève à au moins 12.510 EUR (montant indexé);

3° les prestations relatives à ces travaux sont fournies et facturées au contribuable.

La réduction d'impôt est accordée durant neuf périodes imposables successives au cours desquelles le revenu cadastral de l'habitation est compris parmi les revenus imposables et ce, à concurrence de 5 pct des dépenses réellement faites pour chacune des périodes imposables, avec un maximum annuel de 1.250 EUR (montant indexé), tant que l'habitation est donnée en location dans les conditions requises.

Lorsqu'une imposition commune est établie, la réduction d'impôt est répartie proportionnellement en fonction du revenu imposé conformément à l'article 130 de chaque conjoint dans l'ensemble des revenus des deux conjoints imposés conformément à l'article 130.

Le Roi détermine, par arrêté délibéré au Conseil des ministres, la nature des prestations visées à l'alinéa 3, 3°.

Il saisira les chambres législatives, immédiatement si elles sont réunies, sinon dès l'ouverture de leur plus prochaine session, d'un projet de loi de confirmation des arrêtés pris en exécution de l'alinéa précédent.

Annexe 6 : Arrêté du Gouvernement wallon 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 (de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art.1er) - 30 août 2007 (AIS Pays de Huy, 2023)

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d'appui et de coordination

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 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement (MB 30.10.2007)

DEFINITIONS

1° **bâtiment** : l'immeuble bâti affecté ou non au logement;

12° **logement salubre** : le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;

13° **logement améliorable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement ;

14° **logement non améliorable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;

15° **logement inhabitable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;

19° **pièce** : toute partie de logement aménagée en un local comportant une ou plusieurs ouvertures ; deux pièces séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent, aux conditions fixées par le Gouvernement, être assimilées à une seule pièce ;

19° bis **pièce d'habitation** : toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement ; sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- une superficie au sol inférieure à une limite fixée par le Gouvernement ;
- une largeur constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement ;
- un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement ;
- une absence totale d'éclairage naturel ;

20° **locaux sanitaires** : les W.-C., salles de bains et salles d'eau ;

21° **superficie utilisable** : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;

21° bis **superficie habitable** : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage calculés conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;

AGW 30-08-07 critères min.salubrité & surpeuplement _modifié 19 05 11

1/16

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d'appui et de coordination

22° **superficie totale du logement** : la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement, à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement ;

22° bis **superficie utile du logement** : la superficie au sol mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement.

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007

Les commentaires, les précisions et la jurisprudence sont en vert.

Cet arrêté a été modifié par :

- L'AGW du 29-11-2007
- L'AGW du 23-04-2009
- L'AGW du 24-03-2011
- L'AGW du 19-05-2011

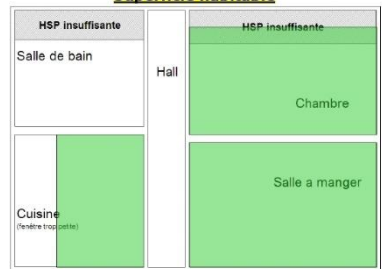

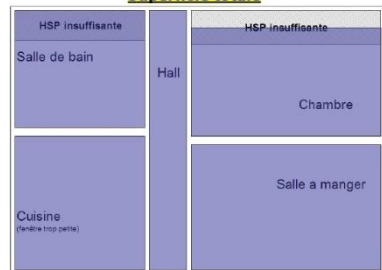

AGW 30-08-07 critères min.salubrité & surpeuplement _modifié 19 05 11

2/16

CHAPITRE 1^{er} – DEFINITIONS Art. 1 à 7.	
<p>Pièces d'habitation</p> <p>1. Définition Toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement.</p> <p>2. Exclusions Sont exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes : > superficie au sol < 4 m² sous la hauteur requise (pour les logements existants : 2 m en vertu des critères de salubrité) > Une largeur constamment < 1,50 m > Un plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1 m sous le niveau des terrains adjacents > Une absence totale d'éclairage naturel</p> <p>Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre.</p> <p>3. Assimilation de 2 pièces à une seule Possibilité d'assimilation de 2 pièces d'habitation à une seule lorsque la baie de séparation > 4 m² : - soit pour atteindre la superficie minimale - soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les 2 pièces - mais pas pour faire reconnaître un éventuel surpeuplement par manque de chambres.</p> <p>Note : si la baie présente une superficie totale > 50% de la cloison mitoyenne, l'assimilation est tolérée.</p>	<p>Superficie habitable</p> <p>La superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage calculés conformément aux critères fixés par le Gouvernement.</p> <p>$S_{habitable} = S_{plancher} \times Ch \times Ce$ Ch = coefficient de hauteur - Ce = coefficient d'éclairage</p> <p>Superficie mezzanine prise en compte. Emprise escaliers est déduite.</p> <p>Superficie utilisable</p> <p>La superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement.</p> <p>Hauteur sous plafond requise (HSPR)</p> <p>Définition = hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction du type de logement et de l'usage de la pièce</p> <p>Critère minimal de salubrité Hauteur sous plafond = 2 m → critère minimal de salubrité dans tous les cas - pas de dérogation possible.</p>



Coefficient de hauteur	Exemples d'application du Ch pour la SUPERFICIE HABITABLE						
<p>Introduction d'un coefficient de hauteur (Ch)</p> <p>Dissociation du mode de calcul pour les plafonds en pente et pour les plafonds horizontaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond (HSP) >= à HSPR, Ch = 1 pour les parties de pièces dont HSP < HSPR, Ch = <ul style="list-style-type: none"> ✓ pour les parties sous pente : <ul style="list-style-type: none"> - 0 pour les parties dont HSP < 1 m - 0,5 pour parties 1 m < HSP < HSPR ✓ pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable - 0 pour les parties dont HSP < HSPR ✓ pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable - 0 pour les parties dont la HSP < 1,00 m - 0,5 pour parties 1 m < HSP < 1,80 m - 0,75 pour parties 1,80 m < HSP < HSPR <p>MEZZANINES</p> <p>Superficie mezzanine comptabilisée <u>uniquement</u> dans le calcul de la superficie habitable sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> au moins 4 m² de superficie dont au moins 1 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m Ch = 1 → partie mezzanine avec HSP ≥ 2 m Ch = 0,5 → pour le reste 	 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>HSP = OK (≥ 2 m)</th> <th>HSP en pente pas OK</th> <th>HSP plafond horizontal pas OK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ch = 1</td> <td>Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 2m > HSP > 1m</td> <td>Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 1,8 m > HSP > 1m Ch = 0,75 si 2m > HSP > 1,8m</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Pour rappel : pour que les parties de pièces ne disposent pas d'une hauteur suffisante (2 m.) soient partiellement prises en compte, il est nécessaire que la pièce en question dispose d'au moins 4 m² de superficie au sol sous une hauteur sous plafond de 2m (Voir diapo 11)</small></p>	HSP = OK (≥ 2 m)	HSP en pente pas OK	HSP plafond horizontal pas OK	Ch = 1	Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 2m > HSP > 1m	Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 1,8 m > HSP > 1m Ch = 0,75 si 2m > HSP > 1,8m
HSP = OK (≥ 2 m)	HSP en pente pas OK	HSP plafond horizontal pas OK					
Ch = 1	Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 2m > HSP > 1m	Ch = 0 si HSP < 1 m Ch = 0,5 si 1,8 m > HSP > 1m Ch = 0,75 si 2m > HSP > 1,8m					

<p>Coefficient d'éclairage – Ce</p> $Ce = \frac{14 V + 16 T}{S}$ <ul style="list-style-type: none"> T : surface totale du vitrage de toiture, en m² V : surface totale du vitrage vertical, en m² S : superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m² <p>Si mezzanine dans pièce ► superficie mezzanine à ne pas comptabiliser</p> <p>Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.</p> <p>Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.</p> <p>Critère minimal à respecter</p> <p>Critère minimal respecté si surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14^{ème} de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16^{ème} en cas de vitrage de toiture.</p> <p>Calcul Ce en cas d'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente</p> <ul style="list-style-type: none"> surface ouverture paroi séparant les deux pièces contiguës < 2 m² : sup. habitable pièce d'habitation = 1,5 x surface ouverture (limitée à la superficie utilisable de cette pièce) surface ouverture pièce > 2 m² : sup. habitable pièce d'habitation = 2 x surface ouverture (limitée à la superficie utilisable de cette pièce) superficie habitable pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect = 0 si pièce adjacente recevant éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu du critère minimal. <p>Si séparation= porte pleine ► pas pris en considération (sauf partie vitrée).</p>	<p>Emprise escaliers</p> <p>L'emprise des escaliers (ouverts ou fermés), mesurée horizontalement, est déduite pour</p> <ul style="list-style-type: none"> Superficie utilisable du logement Superficie habitable du logement Superficie totale du logement <p>N'est pas déduite pour la superficie utile du logement.</p> <p>Superficie utilisable du logement</p> <p>= somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite.</p> <p>Superficie habitable du logement</p> <p>= somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite.</p> <p>Superficie totale du logement</p> <p>= superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits.</p> <p>Superficie utile du logement</p> <p>= superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.</p> <p>Superficie utile du bâtiment</p> <p>Notion pas d'application.</p>
---	--

<p>Superficie habitable</p>  <p>■ Superficie habitable</p>	<p>Superficie utilisable</p>  <p>■ Superficie habitable ■ Superficie utilisable</p>
<p>Superficie totale</p>  <p>■ Superficie habitable ■ Superficie utilisable ■ Superficie totale</p>	<p>Superficie utile</p>  <p>■ Superficie habitable ■ Superficie utilisable ■ Superficie totale ■ Superficie utile</p>

<p>Art. 3 : co-logement</p> <p>Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1er, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.</p> <p>Art. 1^{er}, 28° du Code : ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.</p> <p>Objectif Eviter que les expériences de co-logement soient assimilées à du logement collectif (avec les impositions que cela comporte : points d'eau dans chaque chambre,... + assujettissement au permis de location).</p>	<p>Art. 4 : limite du coût des travaux de réhabilitation pour définir le logement non améliorable</p> <p>La limite du coût des travaux visés à l'article 1er, 13° et 14°, du Code, est fixée à 800 €/m² de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.</p>
	<p>Art. 5 : ampleur des travaux pour définir un logement non améliorable (visée à l'article 1er, 13° et 14°, du Code)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la contamination généralisée par la mэрule (<i>Serpula lacrimans</i>); 2. l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17; 3. le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.
<p>Art. 1^{er}, 13° logement améliorable :</p> <p>le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement.</p>	<p>Art. 1^{er}, 14° logement non améliorable :</p> <p>le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement.</p>

<p>CHAPITRE II – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET LES CRITERES DE SURPEUPLEMENT POUR LES LOGEMENTS EXISTANTS</p>	
<p>SECTION 1 – SECURITE</p>	
<p>ENVELOPPE EXTERIEURE – STRUCTURE PORTANTE – art. 8</p> <p>Critères respectés si absence des manquements suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. défauts ou insuffisances au niveau des fondations 2. dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine 3. contamination importante par la mэрule (<i>Serpula lacrimans</i>) ou par tout champignon aux effets analogues 4. défaut susceptible d'entraîner la dislocation, la chute ou l'effondrement de composants non structurels (couverture, menuiseries, escaliers, cloisons, plafonds) 	<p>INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET DE GAZ – art. 9</p> <p>Critères respectés si absence des manquements suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur (à exiger uniquement lorsqu'un problème est suspecté par l'enquêteur) 2. les installations présentent un caractère manifestement (► inhabitable améliorable) ou potentiellement dangereux (► habitable améliorable) 3. tableau électrique et dispositif coupure installation électrique pas accessibles en permanence à l'occupant 4. dispositif de coupure de l'installation de gaz non accessible en permanence à l'occupant 5. installation produisant gaz brûlés non munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre
<p>INSTALLATION DE CHAUFFAGE – art. 10</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. exigence d'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées,...) spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour 2. l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux 	<p>CIRCULATION AU NIVEAU DES SOLS ET DES ESCALIERS – art. 11</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. absence de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes 2. hauteur libre des baies de passage et échappée escaliers = 1,80 m minimum 3. largeur minimale des baies de passage et escaliers = 0,60 m 4. escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables, et présentent les caractéristiques suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 4.1. marches horizontales et régulières 4.2. hauteur (H) et giron (G) réguliers sur l'étendue de l'escalier et répondent aux conditions suivantes : 16 cm ≤ H ≤ 22 cm et G > 0,7 H 4.3. main courante rigide 4.4. garde-corps en cas de risque de chute latérale 4.5. largeur minimale = 60 cm

	<p>Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher</p> 	<p>Toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol</p> 
<p>doivent être munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.</p>		

SECTION 2 – EQUIPEMENT SANITAIRE – art. 12

Critère respecté si logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1. le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement
 2. les points d'eau potable sont équipés **d'un robinet sur réceptacle** (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation)
 3. les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond
 4. le logement individuel comprend au moins :
 - 4.1. un point d'eau potable accessible en permanence;
 - 4.2. un wc;
 5. le logement collectif comprend :
 - 5.1. par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
 - 5.2. un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;
 - 5.3. un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
 - 5.4. une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.
- De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :
- si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;
 - si le wc est à usage collectif, il ne peut communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus **d'un niveau et demi** des pièces d'habitation;
6. par dérogation au point 5. du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

SECTION 3 – ETANCHEITE ET VENTILATION

ETANCHEITE – art. 13

Critère respecté si logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. humidité par infiltrations (toiture, murs, menuiseries extérieures)
2. humidité ascensionnelle (murs, planchers)
3. forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce

VENTILATION – art. 14

Critère respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent :

- soit d'une ventilation forcée
- soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur, de section libre en position ouverte:
 - $\geq 70 \text{ cm}^2$ pour les WC
 - $\geq 140 \text{ cm}^2$ pour les cuisine, salle de bain, douche et buanderie
 - $\geq 0,08 \%$ de la superficie plancher pour pièces de séjour & chambres

Buanderie : local dans lequel se trouve une machine à lessiver et/ou un séchoir. Si ces appareils se situent dans le garage (qui n'est pas une pièce d'habitation), il n'y a pas lieu de se préoccuper des conditions de ventilation.

SECTION 4 – ECLAIRAGE NATUREL – art. 15

Critère minimal respecté si

Surface totale des **parties vitrées** des baies vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation

- > 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical
- > 1/16 en cas de vitrage de toiture



On prend en compte 1/14 superficie des parties vitrées en cas vitrage vertical

.....1/16 en cas de vitrage de toiture

**SECTION 5 – CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU BATIMENT
QUI NUISENT A LA SANTE DES OCCUPANTS**

Art. 16

Critère respecté si logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. présence de CO dans une ou plusieurs pièces;
 2. présence d’amiante dans les matériaux;
 3. présence, soit de moisissures sur plus d’1 m² dans une pièce d’habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à la section sur l’étanchéité;
 4. présence de plomb dans les peintures murales;
 5. présence de radon dans une ou plusieurs pièces.
- La présence de CO et/ou d’amiante est évaluée lors de l’enquête.
 - Lorsque la présence de CO est constatée, l’enquêteur remet aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de ce gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre.
 - Moisissures ou peintures : prélèvements et possibilité de faire analyser des échantillons par des organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.
 - Présence de radon évaluée au terme d’une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Pour entrer en vigueur, cet article doit encore faire l’objet d’un arrêté ministériel.

SECTION 6 – CONFIGURATION ET SURPEUPLEMENT

Structure et dimension – art. 17

Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. hauteur sous plafond des pièces du logement < 2 m
2. largeur mesurée entre murs intérieurs constamment < 2,80 m
3. largeur de l’unique façade mesurée entre murs intérieurs < 3,50 m
4. la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs < 2,80 m

Possibilité de dérogation si l’agencement des volumes et des dégagements réduisent l’effet des caractéristiques précitées (**pas valable pour les manquements en matière de hauteur sous plafond**).

Normes de surpeuplement – art. 18

§1^{er} Le logement individuel n’est pas surpeuplé s’il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d’occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable en m ²	15	28	33
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable d’au moins une pièce d’habitation en m ²	10	15	15

Abandon de la distinction entre studio « 3 fonctions » et logement « multi-pièces ».

- Au moins une pièce d’habitation de :
- 10 m² pour 1 personne
 - 15 m² pour 2 personnes ou plus

§ 2. Le logement collectif n’est pas surpeuplé s’il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1 ^o Nombre d’occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable par ménage en m ²	15	28	33
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne en +		
Superficie minimale habitable de l’unité de logement à usage individuel du ménage en m ²	10	15	20
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne en +		

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d’habitation à son usage individuel et des pièces d’habitation à usage collectif dont il peut disposer.

<p>2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre de ménages</th> <th colspan="2">Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction de nombre d'occupants (n) du logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 à 5</td> <td>$S \geq 5 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$</td> <td>$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 8$</td> </tr> <tr> <td>6 à 8</td> <td>$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$</td> <td>$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 15$</td> </tr> <tr> <td>9 à 11</td> <td>$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$</td> <td>$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 22$</td> </tr> <tr> <td>12 à 14</td> <td>$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$</td> <td>$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 29$</td> </tr> <tr> <td>15 à 17</td> <td>$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$</td> <td>$S \geq 30 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 36$</td> </tr> </tbody> </table> <p>Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire. Les pièces à usage collectif ne doivent pas être séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel.</p>	Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction de nombre d'occupants (n) du logement collectif		2 à 5	$S \geq 5 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$	$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 8$	6 à 8	$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 15$	9 à 11	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 22$	12 à 14	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 29$	15 à 17	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$	$S \geq 30 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 36$	<p>§3. Kot d'étudiant Les critères relatifs aux logements individuels et collectifs ne sont pas d'application pour autant que la 1^{ère} occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif < 1/1/2004.</p> <p>Note : notion de chambre reconnue et fait l'objet d'impositions.</p> <p>§4. Normes à respecter par le logement</p> <ol style="list-style-type: none"> toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol 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; ▶ occupation limitée à 3 personnes par chambre la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre; la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans; le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'an; ▶ un enfant peut dormir dans la même chambre que ses parents jusqu'à 1 an le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent. <p>▶ L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.</p>
Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction de nombre d'occupants (n) du logement collectif																		
2 à 5	$S \geq 5 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$	$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 8$																	
6 à 8	$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 15$																	
9 à 11	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 22$																	
12 à 14	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 29$																	
15 à 17	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$	$S \geq 30 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 36$																	

SECTION 7 – DEROGATIONS

<p>Art. 19.</p> <ul style="list-style-type: none"> Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article. Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.
--

CHAPITRE III – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET DE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS A CRÉER

<p>Art. 20 Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d'un logement collectif telle que définie à l'article 18, §2. 1°, sont égales ou supérieures à 24 m² la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14e en cas de vitrage de toiture les escaliers satisfont aux conditions suivantes : $58 \text{ cm} \leq (2 \text{ H} + \text{G}) \leq 67 \text{ cm}$. <p>Les logements bénéficiant d'un permis de location antérieur au 1er janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre II.</p>
--

CHAPITRE IV – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET DE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS BENEFICIAINT D'UNE AIDE DE LA REGION

<p>Art. 21. – nouvel article remplaçant l'annexe II de l'AGW du 11/02/1999</p> <p>Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, doivent respecter les prescriptions décrites à l'article 21, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> des logements de transit des logements d'insertion des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1er, 23°, du Code (*); des logements appartenant à une société de logement de service public achetés par les personnes qui les occupent en tant que locataires <p>(*) : 23° opérateur immobilier : un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement</p>

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d'appui et de coordination

1°. **la superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif**, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Nombre de chambres nécessaires						
0 ou 1	32	38				
2		44	50	56	62	
3			56	62	68	74
4				68	74	80
5					80	86

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire.

2°. **la superficie minimale utilisable des pièces de jour** d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²)	16	20	24	28	32	36

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire.

3°. **la superficie minimale utilisable des pièces de nuit**

d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à
 - 8,00 m² pour une personne
 - 10,00 m² pour deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes.

4°. **la hauteur requise sous plafond est de :**

- 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;
- 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants.

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d'appui et de coordination

5°. **l'éclairage naturel requis est respecté**

si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.
 Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12^e et à 1/14^e s'il s'agit de parties vitrées en toiture.

6°. **l'installation sanitaire** doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.
 Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants.

7°. le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4.

8°. le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile.

Annexe 7 : Primes Habitation – Taux des primes en fonction de la catégorie de revenus et de la composition du ménage (SPW, 2023)

	Nature des travaux	Montants des primes (selon la catégorie de revenus du ménage)					Critères techniques
		Catégorie de revenus R5 > 104 400 € Montant de base	Catégorie de revenus R4 : entre 46 200,01 et 104 400 € Montant de base x 2	Catégorie de revenus R3 : entre 24 900,01 et 46 200 € Montant de base x 3	Catégorie de revenus R2 : entre 24 600,01 et 34 900 € Montant de base x 4	Catégorie de revenus R1 : ≤ 24 600 € Montant de base x 6	
Audit	Audit Logement	190 €	380 €	570 €	760 €	1.140 €	Réalisé par un auditeur agréé par la Wallonie
Toiture	Remplacement de la couverture	10 €/m ²	20 €/m ²	30 €/m ²	40 €/m ²	60 €/m ²	Coefficient R : 5,00 m ² K/W minimum
	Appropriation de la charpente	250 €	500 €	750 €	1 000 €	1 500 €	
	Remplacement d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	100 €	200 €	300 €	400 €	600 €	
	Isolation thermique du toit ou des combles	50 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	300 €/m ²	
	Isolation thermique du toit ou des combles avec isolant biosourcé ¹	65 €/m ²	130 €/m ²	195 €/m ²	260 €/m ²	390 €/m ²	
Murs	Assèchement des murs – infiltration	6 €/m ²	12 €/m ²	18 €/m ²	24 €/m ²	36 €/m ²	Coefficient R : 4,00 m ² K/W minimum ³
	Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	8 €/mc	16 €/mc	24 €/mc	32 €/mc	48 €/mc	
	Renforcement/reconstruction des murs instables	8 €/m ²	16 €/m ²	24 €/m ²	32 €/m ²	48 €/m ²	
	Isolation thermique des murs	22 €/m ²	44 €/m ²	66 €/m ²	84 €/m ²	132 €/m ²	
	Isolation thermique des murs avec isolant biosourcé ¹	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	180 €/m ²	
Sols	Remplacement des supports (porteurs) des planchers d'un ou plusieurs locaux ²	5 €/m ²	10 €/m ²	15 €/m ²	20 €/m ²	30 €/m ²	Coefficient R : 3,50 m ² K/W minimum
	Isolation thermique des sols	15 €/m ²	30 €/m ²	45 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	
	Isolation thermique des sols avec isolant biosourcé ¹	20 €/m ²	40 €/m ²	60 €/m ²	80 €/m ²	120 €/m ²	
	Remplacement des finitions de planchers en cas d'isolation par le haut ²	5 €/m ²	10 €/m ²	15 €/m ²	20 €/m ²	30 €/m ²	

1 Tous les isolants mis en œuvre doivent répondre au critère du biosourcé. La teneur biosourcée des isolants mis en œuvre (mesurée selon la norme prEN 16782-2:2018) doit être supérieure ou égale à 70%.

2 La prime pour le 'remplacement des supports (porteurs) de planchers' ne peut pas être cumulée avec la prime pour le 'remplacement des finitions de planchers en cas d'isolation par le haut'.

3 Pour les demandes de primes introduites jusqu'au 30 juin 2024, le coefficient de résistance thermique R minimum à respecter est de 3,50 m²K/W.

6

	Nature des travaux	Montants des primes (selon la catégorie de revenus du ménage)					Critères techniques
		Catégorie de revenus R5 > 104 400 € Montant de base	Catégorie de revenus R4 : entre 46 200,01 et 104 400 € Montant de base x 2	Catégorie de revenus R3 : entre 24 900,01 et 46 200 € Montant de base x 3	Catégorie de revenus R2 : entre 24 600,01 et 34 900 € Montant de base x 4	Catégorie de revenus R1 : ≤ 24 600 € Montant de base x 6	
Menuiseries	Remplacement des menuiseries extérieures ou revitrage	65 €/m ²	130 €/m ²	195 €/m ²	260 €/m ²	390 €/m ²	U _v moyen : 1,50 W/m ² K maximum U _g : 1,10 W/m ² K maximum
Sécurité	Appropriation de l' installation électrique	800 €	1 600 €	2 400 €	3 200 €	4 800 €	
	Appropriation de l' installation de gaz	350 €	700 €	1 050 €	1 400 €	2 100 €	
Salubrité	Élimination du radon	350 €	700 €	1 050 €	1 400 €	2 100 €	
	Élimination de la mûre ou autre champignon aux effets analogues	350 €	700 €	1 050 €	1 400 €	2 100 €	
Chauffage et eau chaude	Pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire	700 €	1 400 €	2 100 €	2 800 €	4 200 €	Listes d'appareils éligibles et critères supplémentaires disponibles sur energie.wallonie.be
	Pompe à chaleur pour le chauffage ou combinée	1 500 €	3 000 €	4 500 €	6 000 €	9 000 €	
	Chaudière biomasse	1 800 €	3 600 €	5 400 €	7 200 €	10 800 €	
	Poêle biomasse local	400 €	800 €	1 200 €	1 600 €	2 400 €	
	Chauffe-eau solaire	1 050 €	2 100 €	3 150 €	4 200 €	6 300 €	
Système de ventilation	Système de ventilation mécanique contrôlée centralisé - simple flux	700 €	1 400 €	2 100 €	2 800 €	4 200 €	Gestion à la demande et critères supplémentaires disponibles sur energie.wallonie.be
	Système de ventilation mécanique contrôlée centralisé - double flux (avec récupération de chaleur)	1 700 €	3 400 €	5 100 €	6 800 €	10 200 €	
	Système de ventilation mécanique simple flux qui assure la ventilation d'une partie des espaces du logement	200 €	400 €	600 €	800 €	1 200 €	
	Système de ventilation mécanique double flux qui assure la ventilation d'une partie des espaces du logement	400 €	800 €	1 200 €	1 600 €	2 400 €	

7

Nature des travaux	Montants des primes (selon la catégorie de revenus du ménage)					Critères techniques
	Catégorie de revenus R5 : > 104 400 € Montant de base	Catégorie de revenus R4 : entre 46 200,01 et 104 400 € Montant de base x 2	Catégorie de revenus R3 : entre 34 900,01 et 46 200 € Montant de base x 3	Catégorie de revenus R2 : entre 24 600,01 et 34 900 € Montant de base x 4	Catégorie de revenus R1 : ≤ 24 600 € Montant de base x 6	
Isolation des conduites et de leurs accessoires	85 €	170 €	255 €	340 €	510 €	Respect de la réglementation en vigueur (critères disponibles sur energie.wallonie.be)
Circulateur à vitesse variable desservant maximum 3 logements	35 €	70 €	105 €	140 €	210 €	Preuve de variabilité
Circulateur à vitesse variable desservant minimum 4 logements	190 €	380 €	570 €	760 €	1 140 €	Preuve de variabilité
Isolation d'un ballon de stockage ≤500l	50 €	100 €	150 €	200 €	300 €	Coefficient R : 1,50 m ² K/W minimum
Isolation d'un ballon de stockage >500l	85 €	170 €	255 €	340 €	510 €	Coefficient R : 1,50 m ² K/W minimum
Remplacement d'un ballon de stockage ≤500l	100 €	200 €	300 €	400 €	600 €	Sans résistance électrique directe
Remplacement d'un ballon de stockage >500l	170 €	340 €	510 €	680 €	1 020 €	Sans résistance électrique directe
Placement de vannes thermostatiques	10 €	20 €	30 €	40 €	60 €	Minimum 5 vannes
Placement d'un thermostat d'ambiance	40 €	80 €	120 €	160 €	240 €	Assurer l'arrêt du producteur ou des circulateurs en dehors des périodes de chauffe

8

Nature des travaux	Montants des primes (selon la catégorie de revenus du ménage)					Critères techniques
	Catégorie de revenus R5 : > 104 400 € Montant de base	Catégorie de revenus R4 : entre 46 200,01 et 104 400 € Montant de base x 2	Catégorie de revenus R3 : entre 34 900,01 et 46 200 € Montant de base x 3	Catégorie de revenus R2 : entre 24 600,01 et 34 900 € Montant de base x 4	Catégorie de revenus R1 : ≤ 24 600 € Montant de base x 6	
Isolation des conduites et de leurs accessoires (installation collective)	50 €	100 €	150 €	200 €	300 €	Respect de la réglementation en vigueur (critères disponibles sur energie.wallonie.be)
Isolation d'un échangeur externe	85 €	170 €	255 €	340 €	510 €	Coefficient R : 1,50 m ² K/W minimum
Isolation d'un ballon de stockage ≤500l	50 €	100 €	150 €	200 €	300 €	Coefficient R : 1,50 m ² K/W minimum
Isolation d'un ballon de stockage >500l	85 €	170 €	255 €	340 €	510 €	Coefficient R : 1,50 m ² K/W minimum
Remplacement d'un ballon de stockage ≤500l	120 €	240 €	360 €	480 €	720 €	Sans résistance électrique directe
Remplacement d'un ballon de stockage >500l	180 €	360 €	540 €	720 €	1 080 €	Sans résistance électrique directe

DANS TOUTS LES CAS, LE MONTANT DE LA PRIME SERA PLAFONNÉ À 90% DU MONTANT DES POSTES ÉLIGIBLES DE LA FACTURE. UN DOCUMENT LISTANT LES POSTES ÉLIGIBLES EST DISPONIBLE SUR WWW.ENERGIE.WALLONIE.BE (RUBRIQUE PRIMES).

SUR CE SITE, VOUS TROUVEREZ ÉGALEMENT UNE LISTE D'ISOLANTS DISPOSANT DU LABEL "BIOSOURCE" AINSI QU'UNE LISTE DES APPAREILS DE CHAUFFAGE OU D'EAU CHAUDE SANITAIRE ÉLIGIBLES AUX PRIMES HABITATION.

ATTENTION, IL NE SUFFIT PAS QU'UN APPAREIL SOIT REPRIS SUR LA LISTE POUR RESPECTER LES CRITÈRES D'OCTROI DES PRIMES ; IL EXISTE DES CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES À RESPECTER EN LIEN AVEC L'INSTALLATION DE MANIÈRE GÉNÉRALE.

UN DOCUMENT LISTANT TOUTS LES CRITÈRES TECHNIQUES LIÉS AUX PRIMES EST DISPONIBLE SUR WWW.ENERGIE.WALLONIE.BE (RUBRIQUE PRIMES). NOUS VOUS ENCOURAGEONS À LE MENTIONNER À VOTRE ENTREPRENEUR DÈS LA RÉALISATION DU DEVIS.

À NOTER QUE CERTAINS TRAVAUX NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE PRIME, COMME L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU HANDICAP D'UNE PERSONNE ET L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN PRÊT À TAUX ZÉRO (RÉNOPRÊT).

9

Annexe 8 : Chapitre VI - Code wallon de l'habitation durable (logement) - 29 octobre 1998 (Wallex, 1998)

**Chapitre VI
Des organismes à finalité sociale**

**Section première
Dispositions communes**

Art. 191.

§1^{er}. Le Gouvernement accorde des subventions de fonctionnement aux organismes à finalité sociale qu'il agréé en tant qu'agences immobilières sociales, régies de quartier sociales ou associations de promotion du logement.

§2. L'organisme à finalité sociale agréé par le Gouvernement ne peut poursuivre de but lucratif.

Art. 192.

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi et le montant des subventions aux organismes à finalité sociale agréés.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 10 juin 1999.

**Section 2
Des dispositions spécifiques aux agences immobilières sociales**

Art. 193.

§1^{er}. L'agence immobilière sociale agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité à la recherche d'un logement.

L'agence immobilière sociale conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer.

Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.

§2. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social des occupants.

Art. 194.

§1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément de l'agence immobilière sociale.

§2. Ces conditions concernent:

- 1° les statuts;
- 2° la composition des organes de gestion;
- 3° les ressources employées;
- 4° le champ d'activités territorial;
- 5° les conditions de contrôle.

Ces articles 191 à 194 ont été exécutés par l'AGW du 17 mars 1999.

Annexe 9 : Annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (WALLEX, 2019)

Arrêté ministériel modifiant l'annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Ministre du Logement,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, l'article 89 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, l'article 2 ;

Arrête :

Article 1er. Dans l'annexe 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 fixant la grille indicative des loyers pour la Région wallonne, la grille est remplacée par celle figurant dans l'annexe 1^{re} du présent arrêté.

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

Art. 3. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} juin 2023.

Donné à Namur, le 01 JUIN 2023

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



Christophe COLLIGNON

Annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

La grille indicative des loyers pour la Région wallonne

Pour un bien meublé mis en location, le calcul s'effectue comme suit

^{1°} Dans la partie A de la grille, le montant du loyer indicatif figure en fonction du type de logement, de l'époque de construction, de la performance énergétique et de la zone dans laquelle se trouve le bien.

^{2°} Dans la partie B de la grille, les montants doivent être multipliés en fonction de la valeur renseignée de superficie, de nombre de salles de bains, de pièces et de chambres ainsi que l'indice de mobilité pour le bien considéré. Ces montants s'ajoutent au montant obtenu dans la partie A.

^{3°} La partie C contient enfin les montants pour les éléments à minorer ou à majorer du montant obtenu à l'issue du 2°).

Type de logement Époque de construction Classe PEB	Superficie et pièces (valeur numérique à multiplier dans la partie B)																			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10	Zone 11	Zone 12	Zone 13	Zone 14	Zone 15	Zone 16	Zone 17	Zone 18	Zone 19	
Avant 1919 non ren	A++	211	222	218	223	224	225	219	223	231	226	234	233	232	227	241	234	258	246	270
	A+	207	217	213	218	219	220	214	218	226	221	229	228	227	222	236	229	252	241	264
	A	198	208	204	209	209	210	205	209	216	212	219	218	217	212	226	219	241	230	252
	B	185	194	190	195	195	196	191	195	202	197	204	203	203	198	211	204	225	215	235
	C	167	175	172	176	177	178	173	176	183	179	185	184	184	179	191	185	204	195	213
	D	149	156	153	157	158	158	154	157	163	159	165	164	164	160	170	165	182	174	190
	E	131	138	135	139	139	140	136	139	144	141	146	145	144	141	150	145	160	153	168
Avant 1919 ren	A++	215	225	221	227	227	228	222	226	235	230	238	236	236	230	245	238	262	250	274
	A+	210	221	216	222	222	223	218	222	230	225	233	231	231	225	240	232	257	245	268
	A	201	211	207	212	213	214	208	212	220	215	223	221	221	216	230	222	246	234	257
	B	188	197	194	198	199	200	195	198	206	201	208	207	207	202	215	208	229	219	240
	C	170	179	175	180	180	181	176	180	186	182	189	188	187	183	195	188	209	199	217
	D	152	160	157	161	161	162	158	161	167	163	169	168	167	163	174	169	186	178	194
	E	135	141	139	142	143	143	140	142	147	144	149	148	148	145	154	149	165	157	172
1919 et 1945	A++	220	231	227	233	233	234	228	233	241	236	244	243	242	236	252	244	269	257	281
	A+	216	227	222	228	228	230	223	228	236	231	239	238	237	232	247	239	264	252	275
	A	207	217	213	218	219	220	214	218	226	221	229	228	227	222	236	229	253	241	264
	B	194	203	199	204	205	206	201	204	212	207	215	213	213	208	221	214	236	226	247
	C	176	185	181	186	186	187	182	186	193	188	195	194	194	189	201	195	215	205	225
	D	158	166	163	167	167	168	164	167	173	169	175	174	174	170	181	175	193	184	202
	E	141	148	145	148	149	149	145	148	154	150	156	155	154	151	161	155	172	164	179
1946 et 1970	A++	223	234	230	235	236	237	231	235	244	239	247	246	245	239	255	247	272	260	284
	A+	218	229	225	231	231	232	226	230	239	234	242	241	240	234	250	242	267	255	279
	A	209	220	216	221	222	223	217	221	229	224	232	231	230	225	239	232	256	244	267
	B	196	206	202	207	208	209	203	207	215	210	217	216	216	210	224	217	240	229	250
	C	179	188	184	189	189	190	185	188	195	191	198	197	196	192	204	198	218	208	228
	D	161	169	165	170	170	171	166	169	176	172	178	177	177	172	184	178	196	187	205
	E	143	150	147	151	151	152	148	151	157	153	158	158	157	153	163	158	175	167	183
1971 et 1990	A++	229	240	236	242	242	243	237	241	250	245	253	252	251	245	261	253	279	267	292
	A+	224	235	231	237	237	238	232	236	245	240	248	247	246	240	256	248	274	261	286
	A	215	226	222	227	228	229	223	227	235	230	238	237	237	231	246	238	263	251	275
	B	202	212	208	213	214	215	209	213	221	216	224	222	222	217	231	223	247	235	258
	C	184	194	190	195	195	196	191	195	202	197	204	203	203	198	211	204	225	215	235
	D	166	175	171	176	176	177	172	176	182	178	184	183	183	179	190	184	203	194	212
	E	149	156	153	157	158	158	154	157	163	159	165	164	164	160	170	165	182	173	190
1991 et 2010	A++	235	246	242	248	248	249	243	247	257	251	260	258	258	252	268	259	286	273	299
	A+	230	241	237	243	243	244	238	242	252	246	255	253	253	247	263	254	281	268	293
	A	221	232	228	233	234	235	229	233	242	236	245	243	243	237	252	244	270	257	282
	B	208	218	214	219	220	221	215	219	227	222	230	229	228	223	237	230	254	242	265
	C	190	200	196	201	201	202	197	201	208	203	211	209	209	204	217	210	232	222	243
	D	172	181	177	182	182	183	178	182	188	184	191	190	189	185	197	190	210	201	220
	E	155	162	159	163	164	164	160	163	169	165	171	170	170	166	177	171	189	180	197
Après 2010	A++	236	247	243	249	249	251	244	249	258	252	261	260	259	253	269	261	288	275	301
	A+	231	243	238	244	245	246	239	244	253	247	256	255	254	248	264	256	282	269	295
	A	222	233	229	235	235	236	230	234	243	238	246	245	244	238	254	246	271	259	283
	B	209	219	215	221	221	222	216	220	229	224	231	230	230	224	239	231	255	244	267
	C	191	201	197	202	203	204	198	202	209	205	212	211	210	205	219	212	234	223	244
	D	173	182	179	183	183	184	180	183	190	185	192	191	191	186	198	192	212	202	221
	E	156	164	160	164	165	166	161	164	170	167	173	172	171	167	178	172	190	182	199

		Appartement																							
Maison 2-3 Ét.	1915 et 1945		A+	239	251	246	252	253	254	248	252	262	256	265	263	263	256	273	264	292	279	305			
			A	230	242	237	243	243	245	238	243	252	246	255	253	253	247	263	255	281	268	293	277		
	B	217	228	223	229	230	231	225	229	237	232	240	239	238	233	248	241	243	233	253	277				
	C	199	209	205	210	211	212	206	210	218	213	221	220	219	214	228	221	243	223	253	254				
	D	181	190	187	191	192	193	188	191	198	194	201	200	199	194	207	201	221	211	231	231				
	E	164	172	169	173	173	174	170	173	179	175	181	180	180	176	187	181	200	191	209	209				
	F	146	153	150	154	154	155	151	154	159	156	161	161	160	156	167	161	178	170	186	186				
	G	129	135	132	136	136	137	133	136	141	138	142	142	141	138	147	142	157	150	164	164				
	1946 et 1970		A++	246	259	254	260	261	262	255	260	269	263	273	271	271	264	281	272	301	287	314			
			A+	242	254	249	255	256	257	250	255	264	258	268	266	266	259	276	267	295	282	308			
	A	233	244	240	246	246	247	241	245	255	249	258	256	256	250	266	257	284	271	297	297				
	B	219	230	226	232	232	233	227	231	240	235	247	242	241	235	251	243	268	256	280	280				
	C	202	212	208	213	214	215	209	213	221	216	224	222	222	217	231	223	246	235	258	258				
	D	184	193	189	194	195	196	190	194	201	197	204	203	202	197	210	203	225	214	235	235				
	E	166	175	171	176	176	177	172	175	182	178	184	183	183	178	190	184	203	194	212	212				
	F	148	156	153	157	157	158	154	156	162	159	164	163	163	159	169	164	181	173	189	189				
	G	131	138	135	138	139	139	136	138	143	140	145	144	144	141	150	145	160	153	167	167				
	1971 et 1989		A++	252	265	260	266	267	268	261	266	276	270	279	278	277	270	288	279	308	294	321			
			A+	247	260	255	261	262	263	256	261	271	265	274	273	272	265	283	274	302	288	316			
	A	238	250	246	252	252	254	247	251	261	255	264	263	262	256	272	264	291	278	304	304				
	B	225	236	232	238	238	240	233	238	246	241	249	248	248	242	257	249	275	262	287	287				
	C	208	218	214	219	220	221	215	219	227	222	230	229	228	223	237	230	254	242	265	265				
	D	190	199	195	200	201	202	196	200	208	203	210	209	208	203	217	210	232	221	242	242				
	E	172	181	177	182	182	183	178	182	188	184	191	190	189	185	197	190	218	201	220	220				
F	154	162	159	163	163	164	160	163	169	165	171	170	169	165	176	170	188	180	197	197					
G	137	144	141	145	145	146	142	144	150	146	152	151	151	147	156	151	167	160	175	175					
1991 et 2000		A++	258	271	265	272	273	274	267	272	282	276	285	284	283	276	294	285	315	300	329				
		A+	253	266	261	267	268	269	262	267	277	271	280	279	278	271	289	280	309	295	323				
A	244	256	251	258	258	260	253	257	267	261	270	269	268	262	279	270	298	284	311	311					
B	231	242	238	244	244	246	239	244	253	247	256	254	254	248	264	255	282	269	295	295					
C	213	224	220	225	226	227	221	225	233	228	236	235	235	229	244	236	261	249	272	272					
D	195	205	201	206	207	208	202	206	214	209	216	215	215	210	223	216	239	228	249	249					
E	178	187	183	188	188	189	184	188	195	190	197	196	195	191	203	197	217	207	227	227					
F	160	168	165	169	169	170	165	169	175	171	177	176	176	171	183	177	195	186	204	204					
G	143	150	147	151	151	152	148	150	156	153	158	157	157	153	163	158	174	166	182	182					
2001 et 2010		A++	259	272	267	273	274	275	268	273	283	277	287	285	285	278	296	286	316	302	330				
		A+	254	267	262	269	269	270	263	268	278	272	282	280	280	273	291	281	301	296	324				
A	245	258	253	259	260	261	254	259	268	262	272	270	270	263	280	271	300	286	313	313					
B	232	244	239	245	246	247	240	245	254	248	257	256	255	249	265	257	283	271	296	296					
C	215	225	221	227	227	228	222	226	235	230	238	236	236	230	245	237	262	250	274	274					
D	197	206	203	208	208	209	204	207	215	210	218	217	216	211	225	218	240	229	251	251					
E	179	188	184	189	189	190	185	189	196	192	198	197	197	192	205	198	219	209	228	228					
F	161	169	166	170	170	171	167	170	176	172	178	177	177	173	184	178	197	188	205	205					
G	144	151	148	152	152	153	149	152	157	154	159	158	158	154	164	159	176	168	184	184					
Avant 1919 nord-est		A++	266	279	274	281	281	283	275	281	291	285	295	293	292	285	304	294	325	310	339				
		A+	261	274	269	276	277	278	271	276	286	280	290	288	287	280	299	289	319	305	333				
A	252	265	260	266	267	268	261	266	276	270	280	278	277	271	288	279	308	294	322	322					
B	239	251	246	253	253	254	248	252	262	256	265	263	263	257	273	265	292	279	305	305					
C	222	233	228	234	235	236	229	234	243	237	245	244	244	238	253	245	271	258	283	283					
D	204	214	210	215	215	217	211	215	223	218	226	224	224	218	233	225	249	237	260	260					
E	186	195	192	196	197	198	193	196	204	199	206	205	204	200	213	206	227	217	237	237					
F	168	176	173	177	178	179	174	177	184	180	186	185	185	180	192	186	205	196	214	214					
G	151	158	155	159	160	160	156	159	165	161	167	166	166	162	172	167	184	176	192	192					
Avant 1919 nord-est		A++	234	245	241	247	247	249	242	247	256	250	259	258	257	251	267	259	285	272	298				
		A+	229	241	236	242	243	244	237	242	251	245	254	252	252	246	262	254	280	267	292				
A	220	231	227	232	233	234	228	232	241	236	244	241	242	236	252	244	269	257	281	281					
B	207	217	213	219	219	220	214	218	227	221	229	228	228	222	237	229	253	241	264	264					
C	189	199	195	200	200	201	196	200	207	203	210	209	208	203	216	210	231	221	242	242					
D	171	180	177	181	181	182	178	181	188	183	190	189	188	184	196	190	209	200	219	219					
E	154	162	159	162	163	164	159	162	168	165	170	169	169	165	176	170	188	179	196	196					
F	136	143	140	143	144	144	141	143	149	145	151	150	149	146	155	150	166	158	173	173					
G	119	125	122	125	126	126	123	125	130	127	131	131	130	127	136	131	145	138	151	151					
Avant 1919 sud		A++	237	249	244	250	251	252	246	250	260	254	263	261	261	254	271	262	290	276	303				
		A+	233	244	240	246	246	247	241	245	255	249	258	256	256	249	266	257	284	271	297				
A	224	235	230	236	237	238	232	236	245	239	248	246	246	240	255	247	273	261	285	285					
B	210	221	217	222	223	224	218	222	230	225	233	232	231	226	240	235	259	242	267	267					
C	193	202	199	204	204	205	200	203	211	206	214	212	212	207	220	213	235	225	246	246					
D	175	184	180	185	185	186	181	184	191	187	194	193	192	188	200	193	214	204	223	223					
E	157	165	162	166	166	167	163	166	172	168	174	173	173	169	180	174	192	183	201	201					
F	139	146	143	147	147	148	144	147	152	149	154	153	153	149	159	154	170	162	178	178					
G	122	128	126	129	129	130	126	129	134	131	135	134													

Maison 4 fax	Année	Catégorie	Années de construction																			
			1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	1971 et 1970	
Maison 4 fax	Après 2010	E	178	187	184	188	189	190	185	188	195	191	197	196	196	191	204	197	218	208	227	
		F	160	168	165	169	170	170	166	169	175	171	178	177	176	172	183	177	196	187	205	
		G	143	150	147	151	151	152	148	151	157	153	159	158	157	154	164	158	175	167	183	
		A++	265	278	273	280	281	282	275	280	290	284	294	292	292	285	303	293	324	309	338	
		A+	261	274	269	275	276	277	270	275	285	279	289	287	286	280	298	288	318	304	333	
		A	252	264	259	266	266	268	261	265	275	269	279	277	277	270	288	278	307	293	321	
		B	239	250	246	252	252	254	247	252	261	255	264	263	262	256	272	264	291	278	304	
		C	221	232	228	233	234	235	229	233	242	236	245	243	243	237	252	244	270	257	282	
		D	203	213	209	214	215	216	210	214	222	217	225	223	223	218	232	224	248	236	259	
		E	185	195	191	196	196	197	192	195	203	198	205	204	204	199	212	205	226	216	236	
		F	167	176	172	177	177	178	173	177	183	179	185	184	184	179	191	185	204	195	213	
		G	150	158	155	159	159	160	155	158	164	161	166	165	165	161	172	166	183	175	192	
		A++	258	271	266	272	273	274	267	272	282	276	286	284	283	276	295	285	315	300	329	
		A+	253	266	261	267	268	269	262	267	277	271	280	279	278	272	280	280	309	295	323	
		A	244	256	252	258	258	260	253	258	267	261	270	269	268	262	279	270	298	285	312	
		B	231	243	238	244	244	246	239	244	253	247	256	254	254	248	264	256	282	269	295	
		C	213	224	220	225	226	227	221	225	234	228	236	235	235	229	244	236	261	249	272	
		D	195	205	201	206	207	208	202	206	214	209	216	215	215	210	223	216	239	228	249	
		E	178	187	183	188	188	189	184	188	195	190	197	196	195	191	203	197	217	207	227	
		F	160	168	165	169	169	170	166	169	175	171	177	176	176	171	183	177	195	186	204	
G	143	150	147	151	151	152	148	151	156	153	158	157	157	153	163	158	174	166	182			
A++	261	274	269	276	276	278	270	275	286	279	289	288	287	280	298	289	319	304	333			
A+	257	269	264	271	272	273	266	271	281	274	284	283	282	275	293	284	313	299	327			
A	248	260	255	261	262	263	256	261	271	265	274	273	272	266	283	274	302	289	316			
B	234	246	241	247	248	249	243	247	256	251	260	258	258	251	268	259	286	273	299			
C	217	228	223	229	229	231	224	229	237	232	240	239	238	233	248	240	265	253	277			
D	199	209	205	210	210	211	206	210	218	213	220	219	219	213	227	220	243	232	254			
E	181	190	187	191	192	193	188	191	198	194	201	200	199	194	207	201	221	211	231			
F	163	171	168	172	173	174	169	172	179	175	181	180	179	175	187	181	199	190	208			
G	146	153	150	154	155	155	151	154	160	156	162	161	161	157	167	162	178	170	186			
A++	267	280	275	282	282	284	276	282	292	286	296	294	293	286	305	295	326	311	341			
A+	262	275	270	277	278	279	272	277	287	281	291	289	288	281	300	290	320	306	335			
A	253	266	261	267	268	269	262	267	277	271	281	279	278	272	289	280	309	295	323			
B	240	252	247	254	254	255	249	253	263	257	266	264	264	258	274	266	293	280	306			
C	223	234	229	235	236	237	230	235	244	238	247	245	245	239	254	246	272	259	284			
D	205	215	211	216	216	218	212	216	224	219	227	225	225	219	234	226	250	238	261			
E	187	196	193	197	198	199	194	197	205	200	207	206	206	201	214	207	228	218	239			
F	169	177	174	178	179	180	175	178	185	181	187	186	186	181	193	187	206	197	216			
G	152	159	156	160	161	161	157	160	166	162	168	167	167	163	173	168	185	177	194			
A++	270	283	278	284	285	287	279	284	295	288	298	297	296	289	308	298	329	314	344			
A+	265	278	273	280	280	282	274	279	290	283	293	292	291	284	303	293	323	309	338			
A	256	269	264	270	271	272	265	270	280	274	283	282	281	274	292	283	312	298	326			
B	243	255	250	256	257	258	251	256	266	260	269	267	267	260	277	269	296	283	310			
C	225	236	232	238	238	239	233	237	246	241	249	248	247	241	257	249	275	262	287			
D	207	217	213	219	219	220	214	218	227	222	229	228	228	222	237	229	253	241	264			
E	190	199	195	200	201	202	196	200	207	203	210	209	208	203	217	210	231	221	242			
F	172	180	177	181	182	182	178	181	188	184	190	189	184	186	199	189	209	200	219			
G	154	162	159	163	163	164	160	163	169	165	171	170	170	166	176	171	189	180	197			
A++	275	289	284	291	291	293	285	290	301	294	305	303	303	295	314	305	336	321	351			
A+	271	284	279	286	286	288	280	286	296	290	300	298	298	290	309	299	331	315	345			
A	262	275	270	276	277	278	271	276	286	280	290	288	288	281	299	290	320	305	334			
B	249	261	256	262	263	264	257	262	272	266	275	274	273	267	284	275	303	290	317			
C	231	242	238	244	244	246	239	244	253	247	256	254	254	248	264	255	282	269	295			
D	213	224	219	225	225	226	220	225	233	228	236	235	234	228	243	236	260	248	272			
E	195	205	201	206	207	208	202	206	214	209	216	215	215	210	223	216	239	228	249			
F	177	186	183	187	188	189	184	187	194	190	196	195	195	190	203	196	217	207	226			
G	160	168	165	169	170	170	166	169	175	171	177	176	176	172	183	177	196	187	204			
A++	281	295	289	297	297	299	291	296	307	301	311	309	309	301	321	311	343	327	358			
A+	276	290	285	292	292	294	286	292	302	296	306	304	304	296	316	306	337	322	353			
A	267	281	275	282	283	284	277	282	293	286	296	294	294	287	305	296	326	312	341			
B	254	267	262	268	269	270	263	268	278	272	282	280	279	273	290	281	310	296	324			
C	237	248	244	250	250	252	245	250	259	253	262	261	260	254	270	262	289	276	302			
D	219	230	225	231	231	232	226	231	239	234	242	241	240	234	250	242	267	255	279			
E	201	211	207	212	213	214	208	212	220	215	223	221	221	216	230	222	245	234	256			
F	183	192	189	193	194	195	190	193	200	196	203	202	201	196	209	203	224	213	234			
G	166	174	171	175	176	176	172	175	182	177	184	183	182	178	190	184	203	193	212			
A++	282	296	291	298	299	300	292	298	309	302	313	311	310	303	322	312	345	329	360			
A+	278	291	286	293	294	295	287	293	304	297	307	305	305	298	317	307	339	324	354			
A	269	282	277	284	284	286	278	283	294	287	298	296	295	288	307	297	328	313	343			
B	255	268	263	270	270	272	264	269	280	273	283	281	281	274	292	283	312	298	326			
C	238	250	245	251	252	253	246	251	260	254	263	262	261	255	272	263	290	277	303			
D	220	231	226	232	233	234	228	232	241	235	244	242	242	236	251	243	268	256	280			
E	202	212	208	214	214	215	209	2														

Annexe 10 : Coordonnées des 33 AIS actives en Wallonie (UWAIS, 2023)

Province	Numéro de l'AIS	Nom de l'AIS	Site internet	Adresse mail	Numéro
BW	1	Braban Wallon	https://aisbw.be/	info@aisbw.be	010 880 558
Hainaut	2	ABEM	https://ais-abem-logements.be/	aisabem.secretariat@gmail.com	064 34 13 57
	3	Charleroi-Logement	https://www.charleroi.be/annuaire/agence-immobiliere-sociale	info@ais-charleroi.be	071 320 072
	4	Des rivières	https://www.aisdesrivieres.be/	info@aisdesrivieres.be	065 63 20 47
	5	Logicentre	/	info@logicentre.be	064 232 000
	6	Mons-Logement	http://mons-logement.be/wp/	secretariat@mons-logement.be	065 22 06 20
	7	Mouscron-Logement	https://aismouscronlogement.be/	info@aismouscron.be	056 94 29 40
	8	Prologer	/	ais.prologer@gmail.com	064 43 20 82
	9	Promo-Logement	https://aispromologement.be/	aispromologement@soignies.be	067 347 388
	10	Sambre-Logement	/	sambrelogements@gmail.com	071 40 06 88
	11	Sud Hainaut	https://ais-sudhainaut.be/	info@ais-sudhainaut.be	060 65 00 93
	12	Tournai-Logement	https://tournai-logement-asbl.business.site/	tournailogement@gmail.com	069 33 24 53
	13	Val de Dendre	https://www.aisduvaldedendre.be/	info@aisduvaldedendre.be	068 33 85 44
	14	WAPI	https://www.aiswapi.be/	c.turpin@aiswapi.be	0479 86 84 60
	Liège	15	Haute Ardenne	https://ais-hauteardenne.be/	info@ais-hauteardenne.be
16		Liège-Logement	/	liegelogement@skynet.be	04 221 66 60
17		Ourthe-Amblève	https://aisova.be/	info@aisova.be	04 380 90 69
18		Pays de Huy	/	info@mcl.be	085 83 09 80
19		AGILIS (Seraing)	https://www.agilis.immo/	info@agilis.immo	04 336 04 20
20		Logeo	/	ais@logeob.be	087 35 34 00
21		AIS Baye	https://aisbaye.be/	aisb.sec.tech@gmail.com	019 51 93 73

	22	Basse-Meuse	http://www.aisbassemeuse.be/	info@aisbassemeuse.be	04 264 10 39
	23	Aux portes de Liège	https://www.ais-apdl.be/	info@ais-apdl.be	04 353 35 10
	24	Pays de Herve	https://www.facebook.com/ais.paysdeherve.7	info@aispaysdeherve.be	087 35 05 00
	25	Tri Landum VoG	https://www.trilandum.be/fr/	info@trilandum.be	087 63 97 70
	26	Wohnraum für Alle VoG	https://wohnraum.be/	info@wohnraum.be	080 22 66 83
Luxemburg	27	Centre Ardenne	https://aiscentreadenne.be/	aiscentreadenne@skynet.be	061 53 57 55
	28	Logesud	https://www.logesud.be/	info@logesud.be	063 395 313
	29	Nord-Luxembourg	https://www.ais-nordlux.be/	ais-nordlux@skynet.be	084 45 76 74
Namur	30	Un toit pour tous	https://www.untoitpourtous.be/	info@ais-andenne-ciney.be	085 84 25 09
	31	Gembloux-Fosses	https://sites.google.com/site/aisgemblouxfosses/	asbl.ais.glgf@gmail.com	071 74 33 74
	32	L.O.G.D.Phi	https://www.aisdinantphilippeville.be/	info@aisdinantphilippeville.be	082 22 64 94
	33	Gestion Logement Namur	https://ais-namur.be/	info@ais-namur.be	081 22 59 66

Annexe 11 : Poids des AIS au sein du parc de logements publics (2017) – Calcul selon 3 scénarios (FLW, 2017) (SPW – Logement, 2017)

Code INS	Entité administrative	Part des ménages vivant dans un logement public (A)	Part des ménages vivant dans un logement public SLSP (B)	(A)-(B) Part de logements publics autres que SLSP (C)	Part des logements AIS au sein du parc total de logements (D)	(C)-(D)	Nbre de ménages privés (E)	Part des ménages vivant dans un logement public (A2)	Part des ménages vivant dans un logement public (A3)	Nombre de ménages dans un logement public (F)	Nombre de logements AIS (G)	Part de logements AIS au sein du parc de logements publics (H)
52010	Chapelle-lez-Herlaimont	21,77	4,83	16,94	0,41	16,53	5676			1235,67	25	2,02
52018	Farciennes	24,10	8,85	15,25	0,15	15,10	91024			21936,78	155	0,71
52012	Châtelet	15,11	1,92	13,19	0,20	12,99	7805			1179,34	17	1,44
53014	Boussu	17,66	4,77	12,89	0,28	12,61	3814			673,55	11	1,63
83028	Hotton	16,26	3,76	12,50	1,43	11,07	2316			376,58	38	10,09
54010	Comines-Warneton	11,82	2,00	9,82	0,72	9,10	8766			1036,14	65	6,27
53053	Mons	9,20	0,22	8,98	0,20	8,78	1856			170,75	4	2,34
53070	Saint-Ghislain	17,85	7,77	10,08	1,43	8,65	2998			535,14	46	8,60
92141	La Bruyère	8,44	0,00	8,44	0,29	8,15	3415			288,23	10	3,47
52074	Aiseau-Presles	14,17	5,69	8,48	0,50	7,98	6989			990,34	36	3,64
52022	Fontaine-l'Évêque	14,83	7,05	7,78	0,45	7,33	13239			1963,34	64	3,26
55022	La Louvière	12,33	5,00	7,33	0,21	7,12	4518			557,07	10	1,80
53039	Hensies	15,79	8,45	7,34	0,28	7,06	9673			1527,37	28	1,83
57003	Antoing	13,98	6,52	7,46	0,51	6,95	32055			4481,29	184	4,11
52043	Manage	16,33	9,31	7,02	0,48	6,54	9629			1572,42	49	3,12
53065	Quaregnon	12,42	7,32	5,10	0,49	4,61	45054			5595,71	247	4,41
56049	Merbes-le-Château	6,30	1,43	4,87	0,56	4,31	2104			132,55	14	10,56
93056	Philippeville	5,44	0,96	4,48	0,30	4,18	4168			226,74	14	6,17
83034	Marche-en-Famenne	14,28	9,38	4,90	1,01	3,89	7293			1041,44	79	7,59
56005	Beaumont	5,65	1,65	4,00	0,27	3,73	1753			99,04	7	7,07
25005	Beauvechain	4,88	1,32	3,56	0,25	3,31	2730			133,22	7	5,25
52055	Pont-à-Celles	6,82	3,51	3,31	0,21	3,10	5380			366,92	12	3,27
93022	Florennes	3,93	0,87	3,06	0,31	2,75	4735			186,09	16	8,60
57094	Leuze-en-Hainaut	5,94	2,94	3,00	0,26	2,74	3229			191,80	9	4,69
61039	Marchin	6,36	3,52	2,84	0,17	2,67	2243			142,65	4	2,80
62079	Oupeye	15,73	12,98	2,75	0,22	2,53	10959			1723,85	25	1,45
63013	Butgenbach	3,04	0,17	2,87	0,45	2,42	2362			71,80	12	16,71
63072	Spa	6,61	2,77	3,84	1,42	2,42	5018			331,69	78	23,52
63020	Dison	12,88	9,90	2,98	0,67	2,31	6209			799,72	44	5,50
83044	Rendeux	3,34	0,45	2,89	0,62	2,27	1119			37,37	13	34,78
56022	Erquelinnes	6,74	4,02	2,72	0,55	2,17	2265			152,66	14	9,17
62063	Liège	8,03	5,80	2,23	0,14	2,09	101286			8133,27	155	1,91
25091	Rixensart	5,66	3,47	2,19	0,13	2,06	9047			512,06	12	2,34
25072	Nivelles	11,15	9,12	2,03	0,23	1,80	12857			1433,56	30	2,09
82032	Vielsalm	5,20	2,66	2,54	0,80	1,74	3352			174,30	36	20,65
55050	Écaussinnes	5,37	3,09	2,28	0,54	1,74	4396			236,07	28	11,86
25123	Rebecq	9,42	4,99	4,43	2,71	1,72	4269			402,14	120	29,84
92094	Namur	9,10	6,80	2,30	0,60	1,70	50677			4611,61	316	6,85
82037	Gouvvy	2,68	0,14	2,54	0,88	1,66	2098			56,23	23	40,91
83012	Durbuy	2,99	0,88	2,11	0,47	1,64	5087			152,10	37	24,33

62120	Flémalle	18,99	17,35	1,64	0,04	1,60	11497			2183,28	5	0,23
55010	Enghien	6,84	4,36	2,48	0,90	1,58	11237			768,61	105	13,66
63023	Eupen	6,70	5,10	1,60	0,05	1,55	9059			606,95	5	0,82
91030	Ciney	4,91	3,14	1,77	0,24	1,53	7132			350,18	18	5,14
62096	Seraing	20,95	19,13	1,82	0,34	1,48	29801			6243,31	104	1,67
61003	Amay	9,76	8,27	1,49	0,13	1,36	6073			592,72	8	1,35
93090	Viroinval	2,41	0,58	1,83	0,47	1,36	2760			66,52	18	27,06
82038	Sainte-Ode	6,94	4,11	2,83	1,51	1,32	1022			70,93	18	25,38
63080	Waimes	2,21	0,78	1,43	0,11	1,32	3076			67,98	4	5,88
92137	Sambreville	10,37	8,44	1,93	0,64	1,29	12120			1256,84	79	6,29
25014	Braine-l'Alleud	4,39	2,98	1,41	0,17	1,24	16243			713,07	28	3,93
91114	Rochefort	3,64	1,41	2,23	1,00	1,23	5388			196,12	61	31,10
61081	Tinlot	3,65	1,78	1,87	0,67	1,20	1009			36,83	7	19,01
84010	Bouillon	6,11	4,38	1,73	0,54	1,19	2580			157,64	20	12,69
91064	Havelange	3,71	1,97	1,74	0,59	1,15	2026			75,16	13	17,30
64063	Remicourt	2,52	1,17	1,35	0,21	1,14	2390			60,23	5	8,30
51004	Ath	6,70	5,41	1,29	0,18	1,11	12722			852,37	25	2,93
25048	Jodoigne	3,47	1,65	1,82	0,73	1,09	5690			197,44	43	21,78
51009	Bernissart	6,58	5,16	1,42	0,34	1,08	5055			332,62	18	5,41
63046	Limbourg	3,98	1,58	2,40	1,38	1,02	2466			98,15	35	35,66
81004	Aubange	6,43	5,16	1,27	0,25	1,02	7048			453,19	19	4,19
25112	Wavre	4,76	3,52	1,24	0,23	1,01	14332			682,20	35	5,13
63058	Pepinster	5,24	4,07	1,17	0,19	0,98	4099			214,79	8	3,72
85011	Florenville	4,01	2,38	1,63	0,65	0,98	2563			102,78	20	19,46
64034	Hannut	1,96	0,21	1,75	0,78	0,97	6652			130,38	54	41,42
25031	Genappe	4,58	3,25	1,33	0,37	0,96	6038			276,54	24	8,68
25121	Ottignies-Louvain-la-Neuve	10,51	9,37	1,14	0,21	0,93	14220			1494,52	46	3,08
25084	Perwez	3,78	2,34	1,44	0,52	0,92	3635			137,40	19	13,83
63049	Malmedy	5,61	4,26	1,35	0,47	0,88	5581			313,09	29	9,26
63079	Verviers	7,59	5,73	1,86	0,99	0,87	24813			1883,31	264	14,02
84059	Saint-Hubert	1,96	0,08	1,88	1,03	0,85	2464			48,29	30	62,12
92003	Andenne	7,98	6,65	1,33	0,50	0,83	11144			889,29	58	6,52
62093	Saint-Nicolas	15,04	13,86	1,18	0,37	0,81	10485			1576,94	39	2,47
61063	Verlaine	1,69	0,56	1,13	0,37	0,76	1601			27,06	6	22,18
63012	Bullange	1,56	0,09	1,47	0,72	0,75	2301			35,90	19	52,93
25105	Tubize	7,08	6,07	1,01	0,29	0,72	10187			721,24	32	4,44
85045	Virton	7,24	6,17	1,07	0,36	0,71	4911			355,56	20	5,62
61031	Huy	5,30	4,06	1,24	0,55	0,69	10075			533,98	56	10,49
92140	Jemeppe-sur-Sambre	6,79	6,01	0,78	0,13	0,65	7786			528,67	10	1,89
92114	Sombreffe	3,43	2,66	0,77	0,12	0,65	3273			112,26	4	3,56
25120	Orp-Jauche	1,65	0,82	0,83	0,20	0,63	3406			56,20	7	12,46
63089	Thimister-Clermont	2,18	1,19	0,99	0,36	0,63	2188			47,70	8	16,77
84009	Bertrix	5,60	4,64	0,96	0,34	0,62	3731			208,94	14	6,70
62011	Bassenge	4,70	3,92	0,78	0,18	0,60	3825			179,78	7	3,89
62051	Herstal	10,73	9,84	0,89	0,32	0,57	16693			1791,16	55	3,07
51012	Brugellette	2,71	1,70	1,01	0,44	0,57	1584			42,93	7	16,31
62009	Aywaille	1,83	0,38	1,45	0,89	0,56	5483			100,34	51	50,83
62003	Ans	11,92	10,96	0,96	0,40	0,56	12414			1479,75	52	3,51
82005	Bertogne	1,60	0,15	1,45	0,90	0,55	1352			21,63	14	64,72
61019	Ferrières	0,89	0,00	0,89	0,34	0,55	2085			18,56	8	43,11

64015	Braives	0,84	0,00	0,84	0,31	0,53	2448			20,56	8	38,90
25119	Lasne	0,76	0,04	0,72	0,19	0,53	5497			41,78	11	26,33
93018	Doische	2,13	0,40	1,73	1,21	0,52	1252			26,67	18	67,50
62006	Awans	7,73	6,76	0,97	0,46	0,51	3742			289,26	18	6,22
93088	Walcourt	0,66	0,13	0,53	0,05	0,48	7711			50,89	4	7,86
83040	Nassogne	4,06	1,92	2,14	1,67	0,47	2240			90,94	44	48,38
61072	Wanze	4,74	4,16	0,58	0,12	0,46	5728			271,51	7	2,58
62100	Sprimont	1,63	0,57	1,06	0,62	0,44	5948			96,95	39	40,23
93014	Couvin	4,36	3,68	0,68	0,25	0,43	6355			277,08	18	6,50
25118	Hélocine	1,77	0,86	0,91	0,50	0,41	1403			24,83	7	28,19
91142	Hastière	1,74	0,73	1,01	0,61	0,40	3006			52,30	28	53,53
82014	Houffalize	0,84	0,23	0,61	0,22	0,39	2205			18,52	7	37,79
81015	Messancy	1,78	1,12	0,66	0,28	0,38	3311			58,94	10	16,97
25124	Walhain	0,92	0,40	0,52	0,15	0,37	2746			25,26	4	15,83
63038	Jalhay	0,82	0,12	0,70	0,35	0,35	3476			28,50	13	45,61
63067	Saint-Vith	4,51	2,98	1,53	1,18	0,35	4133			186,40	56	30,04
61012	Clavier	0,85	0,00	0,85	0,52	0,33	1805			15,34	10	65,18
63004	Baelen	2,75	2,10	0,65	0,33	0,32	1810			49,78	6	12,05
92045	Florefe	0,96	0,13	0,83	0,53	0,30	3179			30,52	17	55,70
25107	Villers-la-Ville	2,68	2,24	0,44	0,14	0,30	4071			109,10	6	5,50
61079	Anthisnes	2,34	1,50	0,84	0,54	0,30	1738			40,67	10	24,59
91141	Yvoir	1,01	0,45	0,56	0,26	0,30	3764			38,02	11	28,93
84043	Neufchâteau	3,83	2,86	0,97	0,75	0,22	3046			116,66	25	21,43
25018	Chaumont-Gistoux	3,52	2,95	0,57	0,36	0,21	4580			161,22	17	10,54
85026	Musson	0,90	0,33	0,57	0,37	0,20	1806			16,25	7	43,07
91034	Dinant	8,38	7,46	0,92	0,73	0,19	6284			526,60	51	9,68
61048	Ouffet	3,72	2,57	1,15	0,97	0,18	1166			43,38	12	27,67
85046	Habay	2,16	1,76	0,40	0,23	0,17	3187			68,84	8	11,62
61080	Engis	14,33	13,43	0,90	0,73	0,17	2592			371,43	20	5,38
62122	Trooz	5,50	5,11	0,39	0,24	0,15	3579			196,85	9	4,57
92035	Éghezée	2,28	1,93	0,35	0,20	0,15	6257			142,66	13	9,11
84035	Libin	1,47	1,01	0,46	0,32	0,14	2076			30,52	8	26,21
62026	Comblain-au-Pont	12,35	11,68	0,67	0,53	0,14	2311			285,41	13	4,55
62022	Chaufontaine	3,61	3,44	0,17	0,04	0,13	9087			328,04	4	1,22
62032	Esneux	3,38	3,03	0,35	0,28	0,07	6003			202,90	19	9,36
91013	Beauraing	1,76	0,69	1,07	1,02	0,05	3932			69,20	46	66,47
84050	Paliseul	2,48	2,20	0,28	0,23	0,05	2225			55,18	6	10,87
25037	Grez-Doiceau	1,07	0,47	0,60	0,57	0,03	5100			54,57	31	56,81
92048	Fosses-la-Ville	0,90	0,09	0,81	0,81	0,00	4281			38,53	34	88,25
63084	Welkenraedt	5,18	4,56	0,62	0,62	0,00	4192			217,15	26	11,97
83013	Érezée	0,87	0,65	0,22	0,23	-0,01	1391	1,10		15,30	5	32,67
64074	Waremme	7,25	6,95	0,30	0,34	-0,04	6820	7,59		517,59	24	4,64
91015	Bièvre	0,60	0,29	0,31	0,37	-0,06	1376	0,97		13,30	7	52,61
55040	Soignies	5,53	5,47	0,06	0,12	-0,06	3037	5,65		171,70	4	2,33
91054	Gedinne	0,93	0,40	0,53	0,62	-0,09	1985	1,55		30,70	17	55,37
63073	Stavelot	2,67	2,41	0,26	0,35	-0,09	3112	3,02		93,99	13	13,83
81001	Arlon	3,32	3,01	0,31	0,40	-0,09	13132	3,72		488,92	58	11,86
25023	Court-Saint-Étienne	5,38	5,14	0,24	0,36	-0,12	4029	5,74		231,45	15	6,48
64047	Lincet	0,16	0,00	0,16	0,30	-0,14	1291	0,46		5,94	4	67,31
63001	Amblève	0,65	0,18	0,47	0,65	-0,18	2212	1,30		28,71	16	55,72

82003	Bastogne	4,83	4,49	0,34	0,53	-0,19	6430	5,36		344,88	38	11,02
25043	Incourt	3,42	3,29	0,13	0,32	-0,19	2099	3,74		78,60	7	8,91
64029	Geer	0,47	0,38	0,09	0,30	-0,21	1303	0,77		10,02	4	39,92
92087	Mettet	0,91	0,74	0,17	0,40	-0,23	5286	1,31		69,25	22	31,77
85047	Rouvroy	6,09	5,58	0,51	0,74	-0,23	860	6,83		58,76	7	11,91
85007	Chiny	0,92	0,86	0,06	0,35	-0,29	2200	1,27		27,92	9	32,24
63086	Trois-Ponts	0,65	0,45	0,20	0,49	-0,29	1114	1,14		12,74	8	62,80
53068	Quiévrain	10,48	10,30	0,18	0,77	-0,59	8187	11,25		921,04	67	7,27
54007	Mouscron	10,73	0,45	10,28	#VALEUR!	#VALEUR!	3364			360,96	Non diffusé	#VALEUR!
52011	Charleroi	10,43	1,99	8,44	#VALEUR!	#VALEUR!	3271			341,17	Commune non membre	#VALEUR!
52063	Seneffe	13,23	5,27	7,96	#VALEUR!	#VALEUR!	4500			595,35	Commune non membre	#VALEUR!
56078	Thuin	9,96	2,85	7,11	#VALEUR!	#VALEUR!	2249			224,00	Commune non membre	#VALEUR!
57027	Estaimpuis	11,11	4,62	6,49	#VALEUR!	#VALEUR!	5927			658,49	Commune non membre	#VALEUR!
56011	Binche	8,29	2,28	6,01	#VALEUR!	#VALEUR!	2409			199,71	Commune non membre	#VALEUR!
57062	Pecq	6,04	0,80	5,24	#VALEUR!	#VALEUR!	1498			90,48	Commune non membre	#VALEUR!
56087	Morlanwelz	7,56	3,91	3,65	#VALEUR!	#VALEUR!	7332			554,30	Commune non membre	#VALEUR!
62118	Grâce-Hollogne	22,33	19,17	3,16	#VALEUR!	#VALEUR!	9426			2104,83	Commune non membre	#VALEUR!
51014	Chièvres	8,32	5,17	3,15	#VALEUR!	#VALEUR!	2746			228,47	Non diffusé	#VALEUR!
81013	Martelange	2,83	0,00	2,83	#VALEUR!	#VALEUR!	777			21,99	Non diffusé	#VALEUR!
62119	Blegny	6,62	4,02	2,60	#VALEUR!	#VALEUR!	5467			361,92	Commune non membre	#VALEUR!
64056	Oreye	5,87	3,63	2,24	#VALEUR!	#VALEUR!	1680			98,62	Non diffusé	#VALEUR!
84075	Wellin	6,15	4,24	1,91	#VALEUR!	#VALEUR!	1273			78,29	Non diffusé	#VALEUR!
84029	Herbeumont	1,75	0,00	1,75	#VALEUR!	#VALEUR!	704			12,32	Non diffusé	#VALEUR!
83055	Manhay	1,95	0,41	1,54	#VALEUR!	#VALEUR!	1447			28,22	Non diffusé	#VALEUR!
56044	Lobbès	2,84	1,38	1,46	#VALEUR!	#VALEUR!	5721			162,48	Non diffusé	#VALEUR!
64075	Wasseiges	1,46	0,00	1,46	#VALEUR!	#VALEUR!	1146			16,73	Non diffusé	#VALEUR!
63003	Aubel	1,57	0,34	1,23	#VALEUR!	#VALEUR!	1748			27,44	Commune non membre	#VALEUR!
63045	Lierneux	3,44	2,21	1,23	#VALEUR!	#VALEUR!	1493			51,36	Non diffusé	#VALEUR!
62060	Juprelle	3,43	2,26	1,17	#VALEUR!	#VALEUR!	3765			129,14	Non diffusé	#VALEUR!
25117	Chastre	10,25	9,22	1,03	#VALEUR!	#VALEUR!	2799			286,90	Non diffusé	#VALEUR!
81003	Attert	1,00	0,00	1,00	#VALEUR!	#VALEUR!	1996			19,96	Non diffusé	#VALEUR!
25015	Braine-le-Château	1,87	0,90	0,97	#VALEUR!	#VALEUR!	4095			76,58	Non diffusé	#VALEUR!
63035	Herve	6,26	5,30	0,96	#VALEUR!	#VALEUR!	7269			455,04	Commune non membre	#VALEUR!
25110	Waterloo	1,29	0,34	0,95	#VALEUR!	#VALEUR!	11905			153,57	Non diffusé	#VALEUR!
63075	Stoumont	1,23	0,38	0,85	#VALEUR!	#VALEUR!	1319			16,22	Non diffusé	#VALEUR!
91120	Somme-Leuze	1,41	0,56	0,85	#VALEUR!	#VALEUR!	2306			32,51	Non diffusé	#VALEUR!
85039	Tintigny	1,34	0,53	0,81	#VALEUR!	#VALEUR!	1708			22,89	Non diffusé	#VALEUR!
93010	Cerfontaine	1,04	0,23	0,81	#VALEUR!	#VALEUR!	2150			22,36	Non diffusé	#VALEUR!
63048	Lontzen	5,15	4,35	0,80	#VALEUR!	#VALEUR!	2346			120,82	Non diffusé	#VALEUR!
85024	Meix-devant-Virton	0,77	0,00	0,77	#VALEUR!	#VALEUR!	1194			9,19	Non diffusé	#VALEUR!
63076	Theux	2,56	1,88	0,68	#VALEUR!	#VALEUR!	5011			128,28	Commune non membre	#VALEUR!
84016	Daverdisse	0,67	0,00	0,67	#VALEUR!	#VALEUR!	609			4,08	Non diffusé	#VALEUR!
92097	Ohey	0,62	0,00	0,62	#VALEUR!	#VALEUR!	2009			12,46	Non diffusé	#VALEUR!
25122	Ramillies	1,07	0,46	0,61	#VALEUR!	#VALEUR!	2401			25,69	Non diffusé	#VALEUR!
62027	Dalhem	2,46	1,88	0,58	#VALEUR!	#VALEUR!	3087			75,94	Commune non membre	#VALEUR!
92006	Assesse	1,06	0,48	0,58	#VALEUR!	#VALEUR!	2725			28,89	Non diffusé	#VALEUR!
62099	Soumagne	7,38	6,82	0,56	#VALEUR!	#VALEUR!	6907			509,74	Commune non membre	#VALEUR!
61024	Hamoir	1,36	0,81	0,55	#VALEUR!	#VALEUR!	1724			23,45	Non diffusé	#VALEUR!
25068	Mont-Saint-Guibert	6,43	5,88	0,55	#VALEUR!	#VALEUR!	2974			191,23	Non diffusé	#VALEUR!
92138	Fernelmont	0,52	0,00	0,52	#VALEUR!	#VALEUR!	3041			15,81	Non diffusé	#VALEUR!
62038	Fléron	15,55	15,04	0,51	#VALEUR!	#VALEUR!	7273			1130,95	Commune non membre	#VALEUR!

62108	Visé	14,95	14,45	0,50	#VALEUR!	#VALEUR!	7601		1136,35	Commune non membre	#VALEUR!
84068	Tellin	4,45	3,95	0,50	#VALEUR!	#VALEUR!	1039		46,24	Non diffusé	#VALEUR!
82036	Vaux-sur-Sûre	0,46	0,00	0,46	#VALEUR!	#VALEUR!	2070		9,52	Non diffusé	#VALEUR!
85034	Saint-Léger	3,02	2,61	0,41	#VALEUR!	#VALEUR!	1416		42,76	Non diffusé	#VALEUR!
91103	Onhaye	4,38	3,98	0,40	#VALEUR!	#VALEUR!	1308		57,29	Non diffusé	#VALEUR!
62015	Beyne-Heusay	10,24	9,85	0,39	#VALEUR!	#VALEUR!	5168		529,20	Commune non membre	#VALEUR!
91005	Anhée	0,78	0,40	0,38	#VALEUR!	#VALEUR!	2999		23,39	Non diffusé	#VALEUR!
91059	Hamois	2,54	2,16	0,38	#VALEUR!	#VALEUR!	2819		71,60	Non diffusé	#VALEUR!
51019	Flobecq	2,46	2,09	0,37	#VALEUR!	#VALEUR!	1436		35,33	Non diffusé	#VALEUR!
63088	Plombières	5,39	5,02	0,37	#VALEUR!	#VALEUR!	4344		234,14	Non diffusé	#VALEUR!
53046	Lens	0,50	0,16	0,34	#VALEUR!	#VALEUR!	4353		21,77	Commune non membre	#VALEUR!
61010	Burdinne	0,33	0,00	0,33	#VALEUR!	#VALEUR!	1281		4,23	Non diffusé	#VALEUR!
61041	Modave	0,30	0,00	0,30	#VALEUR!	#VALEUR!	1704		5,11	Non diffusé	#VALEUR!
63061	Raeren	4,08	3,79	0,29	#VALEUR!	#VALEUR!	4594		187,44	Non diffusé	#VALEUR!
83049	Tenneville	1,43	1,15	0,28	#VALEUR!	#VALEUR!	1132		16,19	Non diffusé	#VALEUR!
51065	Frasnes-lez-Anvaing	2,17	1,91	0,26	#VALEUR!	#VALEUR!	4825		104,70	Non diffusé	#VALEUR!
84077	Libramont-Chevigny	4,45	4,21	0,24	#VALEUR!	#VALEUR!	4580		203,81	Commune non membre	#VALEUR!
64025	Fexhe-le-Haut-Clocher	0,53	0,29	0,24	#VALEUR!	#VALEUR!	1374		7,28	Non diffusé	#VALEUR!
62121	Neupré	1,97	1,73	0,24	#VALEUR!	#VALEUR!	4163		82,01	Commune non membre	#VALEUR!
64065	Saint-Georges-sur-Meuse	4,34	4,11	0,23	#VALEUR!	#VALEUR!	2868		124,47	Non diffusé	#VALEUR!
25044	Ittre	1,37	1,18	0,19	#VALEUR!	#VALEUR!	2626		35,98	Non diffusé	#VALEUR!
61068	Villers-le-Bouillet	5,84	5,65	0,19	#VALEUR!	#VALEUR!	2568		149,97	Non diffusé	#VALEUR!
85009	Étalle	0,27	0,09	0,18	#VALEUR!	#VALEUR!	2250		6,08	Non diffusé	#VALEUR!
92142	Gembloux	2,83	2,66	0,17	#VALEUR!	#VALEUR!	10759		304,48	Non diffusé	#VALEUR!
64021	Crisnée	0,15	0,00	0,15	#VALEUR!	#VALEUR!	1362		2,04	Non diffusé	#VALEUR!
51017	Ellezelles	2,08	1,96	0,12	#VALEUR!	#VALEUR!	2445		50,86	Commune non membre	#VALEUR!
63057	Olne	1,34	1,23	0,11	#VALEUR!	#VALEUR!	1632		21,87	Commune non membre	#VALEUR!
64008	Berloz	0,17	0,08	0,09	#VALEUR!	#VALEUR!	1244		2,11	Non diffusé	#VALEUR!
25050	La Hulpe	1,29	1,24	0,05	#VALEUR!	#VALEUR!	3054		39,40	Non diffusé	#VALEUR!
61028	Héron	0,05	0,00	0,05	#VALEUR!	#VALEUR!	2015		1,01	Non diffusé	#VALEUR!
63087	Burg-Reuland	non disponible	0,00	#VALEUR!	0,61	#VALEUR!	1611		#VALEUR!	13	#VALEUR!
64023	Donceel	non disponible	0,00	#VALEUR!	#VALEUR!	#VALEUR!	1226		#VALEUR!	Non diffusé	#VALEUR!
64076	Faimes	non disponible	0,00	#VALEUR!	#VALEUR!	#VALEUR!	1500		#VALEUR!	Non diffusé	#VALEUR!
82009	Fauvillers	non disponible	0,00	#VALEUR!	0,49	#VALEUR!	874		#VALEUR!	5	#VALEUR!
84033	Léglise	non disponible	0,00	#VALEUR!	#VALEUR!	#VALEUR!	1933		#VALEUR!	Non diffusé	#VALEUR!
92054	Gesves	non disponible	0,00	#VALEUR!	0,75	#VALEUR!	2798		#VALEUR!	22	#VALEUR!
51008	Belœil	0,45	0,44	0,01	0,17		5970	0,62	37,09	11	29,66
91072	Houyet	0,30	0,29	0,01	0,96		2058	1,26	25,89	24	92,69
92101	Profondeville	0,25	0,24	0,01	0,21		5045	0,46	23,29	11	47,22
83031	La Roche-en-Ardenne	0,21	0,21	0,00	0,23		1919	0,44	8,42	7	83,10
91143	Vresse-sur-Semois	0,16	0,16	0,00	0,50		1251	0,66	8,25	13	157,50
61043	Nandrin	0,13	0,18	-0,05	#VALEUR!		2261				Non diffusé
53028	Frameries	9,37	9,53	-0,16	0,58		7227				45
56001	Anderlues	4,81	5,17	-0,36	0,35		4330				16
53084	Quévy	0,45	0,91	-0,46	0,37		2209				9
56088	Sivry-Rance	2,38	3,28	-0,90	#VALEUR!		2224				Non diffusé
57081	Tournai	9,70	10,76	-1,06	0,63		34591				229
57018	Celles	3,11	4,34	-1,23	0,52		3272				18
57093	Brunehaut	5,72	7,32	-1,60	0,27		14653				43
55004	Braine-Le-Comte	2,15	3,92	-1,77	0,40		3524				15

55039	Silly	2,34	4,15	-1,81	#VALEUR!		5110				Non diffusé	
52021	Fleurus	10,91	13,03	-2,12	0,85		15905				143	
53020	Dour	10,82	13,04	-2,22	0,13		8597				12	
56016	Chimay	6,07	8,97	-2,90	#VALEUR!		1784				Commune non membre	
57064	Péruwelz	4,93	8,73	-3,80	0,60		25461				161	
56086	Ham-sur-Heure-Nalinnes	1,57	5,51	-3,94	0,53		2325				13	
57072	Rumes	6,14	10,58	-4,44	#VALEUR!		7627				Commune non membre	
57095	Mont-de-l'Enclus	0,89	6,03	-5,14	0,53		7949				46	
53082	Colfontaine	9,89	15,46	-5,57	0,45		10372				49	
56085	Estinnes	4,08	9,98	-5,90	#VALEUR!		4258				Commune non membre	
56029	Froidchapelle	2,88	9,10	-6,22	#VALEUR!		6546				Commune non membre	
52075	Les Bons Villers	6,37	13,05	-6,68	0,44		4596				21	
52048	Montigny-le-Tilleul	5,76	12,45	-6,69	0,71		7733				58	
53083	Honnelles	1,51	8,81	-7,30	0,50		8879				48	
63040	La Calamine	0,57	8,03	-7,46	#VALEUR!		5016				Non diffusé	
56051	Momignies	4,15	11,62	-7,47	#VALEUR!		3355				Commune non membre	
55023	Lessines	2,24	10,78	-8,54	#VALEUR!		4529				Commune non membre	
55035	Le Rœulx	4,57	14,00	-9,43	0,72		9470				72	
52015	Courcelles	8,58	19,76	-11,18	0,35		6350				24	
53044	Jurbise	0,52	13,26	-12,74	0,68		2903				21	
52025	Gerpennes	4,02	21,76	-17,74	0,32		4426				15	

Annexe 12 : Part de logements AIS au sein du parc de logements publics (2017) – Trié par ordre décroissant (FLW, 2017) (SPW – Logement, 2017)

Entité administrative	Part de logements AIS au sein du parc de logements publics (H) (%)
Vresse-sur-Semois	157,50
Houyet	92,69
Fosses-la-Ville	88,25
La Roche-en-Ardenne	83,10
Doische	67,50
Lincet	67,31
Beauraing	66,47
Clavier	65,18
Bertogne	64,72
Trois-Ponts	62,80
Saint-Hubert	62,12
Grez-Doiceau	56,81
Amblève	55,72
Floreffe	55,70
Gedinne	55,37
Hastière	53,53
Bullange	52,93
Bièvre	52,61
Aywaille	50,83
Nassogne	48,38
Profondeville	47,22
Jalhay	45,61
Ferrières	43,11
Musson	43,07
Hannut	41,42
Gouvy	40,91
Sprimont	40,23
Geer	39,92
Braives	38,90
Houffalize	37,79
Limbourg	35,66
Rendeux	34,78
Érezée	32,67
Chiny	32,24
Mettet	31,77
Rochefort	31,10
Saint-Vith	30,04

Rebecq	29,84
Belœil	29,66
Yvoir	28,93
Hélécine	28,19
Ouffet	27,67
Viroinval	27,06
Lasne	26,33
Libin	26,21
Sainte-Ode	25,38
Anthisnes	24,59
Durbuy	24,33
Spa	23,52
Verlaine	22,18
Jodoigne	21,78
Neufchâteau	21,43
Vielsalm	20,65
Florenville	19,46
Tinlot	19,01
Havelange	17,30
Messancy	16,97
Thimister-Clermont	16,77
Butgenbach	16,71
Brugelette	16,31
Walhain	15,83
Verviers	14,02
Stavelot	13,83
Perwez	13,83
Enghien	13,66
Bouillon	12,69
Orp-Jauche	12,46
Baelen	12,05
Welkenraedt	11,97
Rouvroy	11,91
Arlon	11,86
Écaussinnes	11,86
Habay	11,62
Bastogne	11,02
Paliseul	10,87
Merbes-le-Château	10,56
Chaumont-Gistoux	10,54
Huy	10,49
Hotton	10,09
Dinant	9,68

Esneux	9,36
Malmedy	9,26
Erquelinnes	9,17
Éghezée	9,11
Incourt	8,91
Genappe	8,68
Florennes	8,60
Saint-Ghislain	8,60
Remicourt	8,30
Walcourt	7,86
Marche-en-Famenne	7,59
Quiévrain	7,27
Beaumont	7,07
Namur	6,85
Bertrix	6,70
Andenne	6,52
Couvin	6,50
Court-Saint-Étienne	6,48
Sambreville	6,29
Comines-Warneton	6,27
Awans	6,22
Philippeville	6,17
Waimes	5,88
Virton	5,62
Dison	5,50
Villers-la-Ville	5,50
Bernissart	5,41
Engis	5,38
Beauvechain	5,25
Ciney	5,14
Wavre	5,13
Leuze-en-Hainaut	4,69
Waremme	4,64
Trooz	4,57
Comblain-au-Pont	4,55
Tubize	4,44
Quaregnon	4,41
Aubange	4,19
Antoing	4,11
Braine-l'Alleud	3,93
Bassenge	3,89
Pepinster	3,72
Aiseau-Presles	3,64

Sombreffe	3,56
Ans	3,51
La Bruyère	3,47
Pont-à-Celles	3,27
Fontaine-l'Évêque	3,26
Manage	3,12
Ottignies-Louvain-la-Neuve	3,08
Herstal	3,07
Ath	2,93
Marchin	2,80
Wanze	2,58
Saint-Nicolas	2,47
Rixensart	2,34
Mons	2,34
Soignies	2,33
Nivelles	2,09
Chapelle-lez-Herlaimont	2,02
Liège	1,91
Jemeppe-sur-Sambre	1,89
Hensies	1,83
La Louvière	1,80
Seraing	1,67
Boussu	1,63
Oupeye	1,45
Châtelet	1,44
Amay	1,35
Chaufontaine	1,22
Eupen	0,82
Farciennes	0,71
Flémalle	0,23

Annexe 13 : Article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales – 17 décembre 2015 (Région de Bruxelles-Capitale, 2015)

Art. 16. § 1^{er}. Les montants visés à l'article 15, § 3, ne sont alloués que pour les logements non occupés au moment de la prise d'effet du bail ou du mandat de gestion de l'agence immobilière sociale ou, si le bien est occupé à ce moment, à condition que le montant du loyer payé par l'occupant ne dépasse pas :

	loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social	loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant excèdent le seuil d'admission du logement social
Studio	328,81 €	418,05 €
App. 1 ch.	379,39 €	485,41 €
App. 2 ch.	442,62 €	560,89 €
App. 3 ch.	531,15 €	681,66 €
App. 4 ch.	632,33 €	803,59 €
App. 5 ch. et plus	784,08 €	1.006,81 €
Mais. 2 ch.	476,12 €	681,66 €
Mais. 3 ch.	569,02 €	803,59 €
Mais. 4 ch. et plus	784,08 €	1.006,81 €

Les montants fixés ci-avant constituent les montants du loyer maximum qui peut être exigé par l'agence immobilière sociale au ménage locataire. Ce loyer ne pourra être inférieur à 50 % de ces montants.

§ 2. Par dérogation au paragraphe premier, lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer est majoré d'un complément.

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en terme de chauffage.

Il résulte de la multiplication entre les données suivantes :

1. Le besoin net moyen de chauffage d'un logement. Cette statistique est définie par arrêté ministériel, elle tient compte notamment de la typologie du logement;
2. le nombre de m² du logement en question;
3. le tarif social du gaz de l'année écoulée;
4. un pourcentage du montant obtenu par la multiplication des points 1 à 3. Ce pourcentage est déterminé par le Ministre.

Il est dû à raison de 1/12e par mois en même temps que le loyer mensuel. L'Administration communique les paramètres 1 et 3 aux agences immobilières sociales avant le 31 août de chaque année en vue d'une application pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier qui suit. A défaut de communication par l'Administration avant cette date, les paramètres de l'année en cours sont reconduits.

Le complément de loyer est exigé au ménage locataire et reversé au concédant en même temps que le loyer.

L'agence immobilière sociale communique au concédant ou au locataire, d'initiative ou à leur demande, le détail du calcul du complément de loyer précité.

S'il s'avère après analyse que l'économie d'énergie n'est pas réalisée en raison de caractéristiques intrinsèques du logement, l'agence immobilière sociale en informe l'Administration qui peut octroyer une dérogation sur base d'une analyse technique des logements concernés. Cette dérogation pourra donner lieu à une exonération partielle, voire totale du paiement du complément de loyer.

Les modes de vérifications et de réalisation de l'analyse technique prévue à l'alinéa précédent, sont déterminés par le Ministre.

§ 3. La preuve des revenus de l'occupant est établie conformément à ce qui est prévu à l'article 15, § 4.

Lorsque le locataire bénéficiant de revenus inférieurs au seuil d'admission du logement social s'abstient, après invitation suivie d'une mise en demeure écrite par envoi recommandé, de communiquer les documents visés à l'alinéa précédent ainsi que, sauf lorsqu'il s'agit d'un logement étudiant au sens du chapitre X du présent arrêté ou d'un logement de transit, la preuve de leur domiciliation effective dans le logement, l'agence immobilière sociale peut lui imposer, dès le premier mois qui suit la mise en demeure, de payer le loyer payable par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social sans toutefois que ce loyer ne puisse excéder celui versé au concédant pour le logement considéré.

Ce loyer sera recalculé au taux applicable aux locataires dont les revenus n'excèdent pas le seuil d'admission au logement social dès le premier mois qui suit la date d'envoi des preuves visées à l'alinéa précédent.

Annexe 14 : Chapitre 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales - 28 FEVRIER 2008 (Ministère de la Région de Bruxelles-capitale, 2008)

CHAPITRE VI. - Subsidés

Art. 9. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement peut, en application de l'article 91 du Code, accorder des subsides aux agences immobilières sociales agréées.

Art. 10. § 1er. Les demandes de subsides sont introduites auprès du Ministre par envoi recommandé, au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

Elles sont accompagnées des documents suivants :

1° les bilans et comptes d'exploitation du dernier exercice qui précède celui pour lequel la demande est effectuée;

2° le budget prévisionnel;

3° la liste des logements de l'agence immobilière sociale arrêtée à la date du 30 septembre de l'année précédent celle pour laquelle la demande est effectuée et établie selon le modèle repris à l'annexe VI du présent arrêté;

cette liste sera également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants;

4° un document expliquant, s'il échet, les modifications survenues, durant l'exercice précédant celui pour lequel la demande est effectuée, en matière de mode d'attribution des logements, de mode d'établissement et de tenue des registres d'inscription, de mode de calcul du loyer versé par les locataires, de mode de calcul du loyer versé aux titulaires des droits réels, de liste du personnel et des tâches effectuées par celui-ci.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Si la demande de subside est incomplète, le Ministre en informe l'association dans le mois. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à réception des documents manquants. § 2. Le Ministre notifie l'octroi ou le refus de subside dans les trois mois de réception de la demande. En cas d'absence de réponse dans ce délai, le subside est réputé refusé.

Le refus peut faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 20 du présent arrêté. § 3. La liquidation des subsides est effectuée en trois tranches : - une première tranche de 60 % sur base d'une déclaration de créance et du budget prévisionnel, qui peut être introduite dès notification de l'octroi du subside; - une seconde tranche de 30 % sur base d'une déclaration de créance accompagnée des preuves de revenus pour les locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social, ainsi qu'un rapport financier établi sur base du modèle repris à l'annexe VII du présent arrêté. Cette tranche peut être introduite à partir du 1er avril de l'année de la période couverte par le subside et sera diminuée à concurrence des preuves manquantes; - une troisième tranche de 10 % dans le courant du premier semestre de l'année suivant la période couverte par le subside, éventuellement augmentée du montant résultant des preuves de revenus manquantes lors de la mise en liquidation de la deuxième tranche, sur base d'une déclaration de créance accompagnée des comptes et bilans de l'exercice couvert par le subside, ainsi que d'un rapport d'activité et d'un rapport financier établi sur base du modèle repris à l'annexe VII du présent arrêté.

Art. 11. Pour les agences immobilières sociales ne disposant pas de vingt logements lors de l'introduction de leur demande, le subside est fixé forfaitairement à la somme de 42.150 euros, pour une période de douze mois.

Pour le calcul du nombre de logements, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

Ce subside ne peut être renouvelé qu'une seule fois, pour une période maximale de 6 mois et pour un montant maximum de 21.100 euros.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale subsidiée ne dispose pas de vingt logements à la fin de la période de douze mois ou de la prolongation de celle-ci, elle ne peut plus bénéficier de subsides pendant une période de cinq ans, à moins qu'elle n'atteigne la capacité locative de vingt logements avant l'échéance de cette période.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale dispose d'au moins vingt logements, le subside est calculé conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Art. 12. § 1er. Pour les agences immobilières sociales disposant de vingt logements à la date d'introduction de leur demande, le subside annuel comporte une partie forfaitaire et une partie variable. § 2. La partie forfaitaire se monte à 42.150 euros jusqu'à cinquante logements.

Au delà de ce nombre, ce montant peut être augmenté de 17.400 euros pour chaque tranche supplémentaire entamée de cinquante logements, moyennant accord préalable du Gouvernement et sans pouvoir dépasser 163.950 euros.

Pour le calcul du nombre de logements pris en compte, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements. § 3. La partie variable est fixée à :

1. 500 euros par logement.

2. 450 euros par logement pour les logements comportant quatre chambres ou plus;

3. 1.240 euros par nouveau logement pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale au cours des douze mois précédant la date d'introduction de leur demande de subside;

4. 450 euros par logement de transit, qui ne peuvent représenter plus de 20 % de la totalité des logements gérés par l'agence immobilière sociale;

5. des montants suivants pour les logements pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale après le 1er octobre 2006 et occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social : Pour la consultation du tableau, voir image 6.

des montants suivants pour les logements pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale avant le 1er octobre 2006 et occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social : Pour la consultation du tableau, voir image § 4. Les revenus visés au § 3, 4^o et 5^o, sont établis sur base d'une attestation du CPAS, d'un organisme de paiement des allocations de chômage, du Fonds des Accidents du travail ou d'une société d'assurances à prime fixe ou d'une caisse commune d'assurances agréées conformément à la [loi du 10 avril 1971](#) sur les accidents du travail, du Fonds des Maladies professionnelles, de l'Office national des Pensions ou de l'organisme débiteur d'une pension de service public, du décompte annuel ou de fiches de salaires émanant de l'employeur des locataires, d'un organisme de paiement des allocations de remplacement à défaut de tout autre revenu.

Art. 13. § 1er. Les montants calculés conformément à l'article 12 ne sont attribués que pour les logements non occupés au moment de la conclusion du bail ou du mandat de gestion entre l'agence immobilière sociale et le propriétaire ou le titulaire des droits réels ou pour les logements occupés au moment de la conclusion des contrats susvisés à condition que le preneur puisse bénéficier d'un loyer fixé conformément à la grille suivante : Pour la consultation du tableau, voir image § 2. Toutefois, lorsqu'un locataire dont les revenus sont inférieurs au seuil d'admission du logement social, refuse, après 2 mises en demeure écrites par voie recommandée, de communiquer ses preuves de revenus, l'AIS peut lui imposer, dès le premier mois suivant le dernier courrier, le montant du loyer payable par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social.

Le loyer devra cependant obligatoirement être recalculé à la baisse, à dater du premier mois suivant la communication par ledit locataire, des documents demandés.

Art. 14. § 1. Conformément à l'article 91, § 2, 1^o, du Code, l'agence immobilière sociale intervient dans le loyer ou dans la rémunération en cas d'un mandat de gestion à raison des montants maxima suivants : Pour la consultation du tableau, voir image § 2. Si le loyer ou la rémunération négocié par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels est supérieur au montant indiqué à l'article 13, l'agence immobilière sociale est tenue d'intervenir dans ce loyer pour un montant correspondant à la différence entre le loyer réel payé au titulaire de droits réels prévu au § 1er du présent article et le montant repris à l'article 13.

Toutefois, l'agence immobilière sociale peut intervenir dans le loyer ou la rémunération pour un montant supérieur aux différences dont question ci-dessus mais en aucun cas le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur à 50 % du montant de loyer maximum repris à l'article 13.

Le loyer ou la rémunération négocié avec le titulaire de droits réels doit obligatoirement être inférieur ou égal aux montants prévus au § 1er du présent article.

Art. 15. Dans les cas où la période couverte par le subside ne correspond pas à une année civile, les montants repris à l'article 12 sont calculés au prorata du nombre de mois couverts par le subside.

Art. 16. L'agence immobilière sociale doit atteindre la capacité locative de cinquante logements avant le terme d'un délai de cinq ans calculé à dater du premier agrément accordé à l'agence immobilière sociale.

A défaut d'y parvenir, elle ne peut plus bénéficier de subsides pendant une période de cinq ans, à moins qu'elle n'atteigne la capacité locative de cinquante logements avant l'échéance de cette période.

Art. 17. § 1er. Les subsides accordés sur base de l'article 12 sont utilisés pour les postes prévus à l'article 91 du Code, leur ventilation apparaissant dans les comptes et bilan de l'agence immobilière sociale. § 2. En ce qui concerne les travaux prévus à l'article 91, § 1er, 1^o, du Code, seuls peuvent bénéficier de subsides, les travaux de rafraîchissements résultant d'une usure locative, avec un montant maximum de 1.967,67 euros, hors TVA, par logement. § 3. Les travaux qui peuvent faire l'objet d'une demande de prime à la rénovation conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, ne peuvent être financés, en tout ou en partie, par les subsides accordés dans le cadre du présent arrêté.

Art. 18. Les montants repris aux articles 12, 13 et 14 du présent arrêté sont indexés chaque année au 1er janvier en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base à indexer multiplié par l'indice des prix du mois d'août de l'année précédent l'année de révision divisé par l'indice des prix du mois d'août 2007.

**Annexe 15 : Liste de partenaires conventionnés à la gestion locative sociale au Luxembourg
(situation au 22.03.2023) (Logement.lu, 2023)**

Administration Communale d'Esch-sur-Alzette
Administration Communale de Diekirch
Administration Communale de Steinsel
Arcus Kanner Jugend a Famill a.s.b.l
Cohabitage a.s.b.l.
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.
Coopérations SIS
Croix Rouge Luxembourgeoise
Femmes en détresse a.s.b.l.
Fondation Caritas Luxembourg Accueil et Solidarité a.s.b.l.
Fondation Jugend- an Drogenhëllef
Fondation Maison de la Porte Ouverte (FMPO)
Fondation pour l'accès au logement (FAL)
Fondation Pro Familia
Gutt wunnen a.s.b.l.
Habitat et Humanisme Luxembourg a.s.b.l.
Inter-Actions
Liewen Dobaussen a.s.b.l.
LIFE a.s.b.l.
Luxitania a.s.b.l.
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser
Office social de Mersch
Office social du Centre-Est
Office social Dudelange
Office social Mamer
Office social NORDSTAD
Office social Resonord
Office social Steinsel-Lorentzweiler
Office social Wiltz
SNHBM
Social Housing Optimisation Services a.s.b.l.
Solina - Solidarité-Jeunes a.s.b.l.
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)
Télos éducation a.s.b.l.
Wunnéngshëllef a.s.b.l.
Wunzierkel a.s.b.l

Annexe 16 : Questionnaire à destination de l'ensemble des AIS wallonnes (Piedboeuf, 2023)

Bonjour,

Mon nom est Janelle Piedboeuf. Dans le cadre de la fin de mes études en « Master en Sciences géographiques à finalité urbanisme et aménagement du territoire », je réalise un mémoire sur le rôle des Agences Immobilières Sociales (AIS) sur le marché locatif en Wallonie sous la direction du professeur Jacques Teller (jacques.teller@uliege.be).

L'objectif principal de ce travail est de comprendre en profondeur le fonctionnement des AIS, d'analyser leurs interventions existantes et futures, les obstacles auxquels elles font face, le type de logements et la population touchés par la démarche et d'essayer d'apporter, si nécessaire, une amélioration supplémentaire de ce système.

Nous souhaiterions vous interroger au sujet de la situation dans votre AIS. Le questionnaire qui suit est destiné à être complété une fois par AIS. Si vous faites appel à plusieurs personnes pour le compléter, le mieux serait de mettre en commun les réponses pour ne répondre qu'une seule fois par AIS.

Les informations récoltées dans le cadre de ce questionnaire ne seront pas transmises à titre individuel à d'autres personnes, que ce soit au sein ou en dehors de l'Université. Nous sommes soumis au devoir de confidentialité. Vos réponses resteront anonymes et seront regroupées avec celles d'autres répondants de manière à préserver la confidentialité de l'enquête.

Merci d'avance pour le temps que vous m'accorderez. Vos réponses me seront très précieuses dans la réalisation de mon mémoire. En cas de doute ou de question, vous pouvez me contacter à l'adresse suivante : Janelle.Piedboeuf@student.uliege.be

GENERALITES

1. Quel est le nom de votre AIS ?
2. Combien comptez-vous d'ETP dans votre AIS à cette date (mars 2023) ?
3. Quelle est la part approximative des logements que vous proposez dans ces différentes catégories ? (en %)
Si cela est impossible pour vous d'estimer, indiquer 100% dans la catégorie "Je ne sais pas" et d'indiquer "/" dans les autres catégories.
 - a. Appartements 1 chambre
 - b. Appartements 2 chambres
 - c. Appartements plus de 2 chambres
 - d. Maisons unifamiliales
 - e. Studio
 - f. Logement étudiant (kot)
 - g. Autre
 - h. Je ne sais pas
4. Au total, combien de logements sont mis en location actuellement par votre AIS ?

5. En vue de situer l'ensemble des propriétés AIS sur une carte, pourriez-vous m'envoyer une liste des adresses postales de ces biens ? OUI – JE NE PREFERE PAS

Le but de cette question est d'observer la répartition spatiale des logements gérés par les AIS afin d'analyser si ceux-ci se situent à proximité de services en tout genre, dans certains quartiers spécifiques ou aléatoirement, etc. Les adresses postales (rue et numéro) resteront confidentielles. Elles ne seront en aucun cas diffusées et seront traitées à une échelle agrégée (secteurs statistiques ou maillage).

6. Disposez-vous d'un descriptif sommaire de chaque logement : superficie habitable, nombre de chambres, présence d'une cuisine équipée, sanitaires indépendants de la salle-de-bains (oui-non), niveau PEB, terrasse/jardin ? OUI – NON – PARTIELLEMENT

En vue d'avoir une idée du type de logements le plus fréquent au sein des AIS, seriez-vous disposé à me l'envoyer ? OUI – JE NE PREFERE PAS

7. Quel est le loyer minimum des logements loués via votre AIS ?
8. Quel est le loyer maximum des logements loués via votre AIS ?

PARTIE PROPRIETAIRES

9. Quelles sont les raisons principales pour lesquelles les propriétaires font appel à vous ? (De 1 à 5) où 1 = presque jamais et 5 = très souvent.
- Se dédouaner de la recherche et de la prise de contact avec les locataires
 - Se dédouaner de la gestion et la supervision des petits travaux et entretiens
 - Propriétaire trop âgé
 - Propriétaire trop éloigné du bien
 - Besoin de conseils pour la rénovation du logement
 - Garantie de recevoir un loyer mensuel (malgré le vide locatif, l'absence de paiement)
 - Garantie de garder son logement en bon état
 - Garantie de la prise en charge de toute action relative à un conflit locatif
 - Les avantages fiscaux
 - Autres
10. Quel est le nombre de nouveaux logements qu'il vous est proposé de prendre en gestion annuellement par des propriétaires ?
- En 2022
 - En 2021
 - En 2020
11. Quels sont vos critères de sélection de logements ? (De 1 à 5) où 1 = Pas du tout important 3 = Neutre 5 = Très important
- Salubrité
 - État général du bien
 - Existence et/ou niveau de PEB
 - Démarche du propriétaire (disposition à investir avant de mettre le bien en location)
 - Présence d'équipements (cuisine, salle-de-bain, sanitaires)
 - Superficie minimum

- g. Type de bien (maison versus appartements, superficie, nombre de chambres)
 - h. Proximité des services (commerce, services publics, ...)
 - i. Proximité des transports en commun
 - j. Proximité des écoles
 - k. Autres
12. Quelles sont les raisons principales d'absence de finalisation de demandes de prise en charge d'un bien par votre AIS ? (De 1 à 5) 1 = Pas du tout important 3 = Neutre 5 = Très important
- a. Bien ne correspondant pas aux priorités de l'Agence (cf. question précédente).
 - b. Manque de temps au sein de l'Agence pour traiter certaines demandes
 - c. Coûts de remise en état trop élevés pour le propriétaire
 - d. Loyer proposé trop bas par rapport aux attentes des propriétaires
 - e. Durée de prise en charge trop longue ou trop courte par rapport aux attentes des propriétaires
 - f. Réticences des propriétaires par rapport au profil potentiel des locataires
 - g. Autres
13. Quels sont les travaux les plus fréquents que les propriétaires doivent effectuer pour remettre leur bien en état ? (De 1 à 5) où 1 = presque jamais et 5 = très souvent.
- a. Remise en état de la toiture
 - b. Renouvellement du chauffage
 - c. Renouvellement des installations électriques
 - d. Remise en état des sanitaires
 - e. Remise en état de la salle de bain
 - f. Isolation globale du logement
 - g. Remise en état intérieure (sol, mur, cloison, parquet, carrelage, plafond, etc)
 - h. Remise en état extérieure (façade, châssis)
 - i. Remise en état de la cuisine
 - j. Renouvellement de l'égouttage
 - k. Interventions dans les communs (escaliers, accès, hall d'entrée, etc)
 - l. Autres
14. Les coûts d'intervention de potentiels travaux de réhabilitation ou de restructuration dépassent-ils souvent le montant des prêts et subventions octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie ? (75.700€ + 33.500€) OUI – NON – JE NE SAIS PAS
15. Si oui, comment les propriétaires gèrent-ils ce surcoût ?
16. Combien de logements ont été rénovés en bénéficiant des prêts et subventions octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie dans votre AIS ? Si vous ne disposez pas de l'information, merci d'indiquer "je ne sais pas" dans les catégories.
- En 2022
 - En 2021
 - En 2020
17. Acceptez-vous qu'un même propriétaire passe par vos services pour gérer plusieurs biens. OUI-NON

1. Si NON, pourquoi ?
2. Si OUI, quel est le nombre maximal de biens que vous avez acceptés jusqu'ici pour un même propriétaire
 - i. 2 ou 3
 - ii. 3 à 5
 - iii. + de 5

PARTIE LOCATAIRES

18. Quelles sont les raisons principales pour lesquelles les locataires font appel à vos services ? (De 1 à 5) où 1 = presque jamais et 5 = très souvent.
- Sécurité d'avoir un logement de qualité
 - Loyer attractif
 - Accompagnement administratif lors de la location
 - Sécurité d'assistance en cas de problème technique
 - Facilité de recherches en comparaison avec l'ensemble du marché locatif
 - Avantage du partenariat avec le CPAS (garantie locative)
 - Difficulté de trouver un logement auprès des bailleurs privés
 - Conseils vers des services adéquats en cas de difficultés personnelles autres que locatives
 - Autres

18. Avez-vous un listing du profil des locataires de ces logements ? OUI – NON

En vue d'avoir une idée du profil socio-économique des locataires qui sont le plus touchés par les AIS wallonnes, seriez-vous disposé à me l'envoyer tout en conservant l'anonymat de ceux-ci ? OUI – JE NE PREFERE PAS

Le but de cette question est de voir si les locataires qui font appel aux AIS ont un profil spécifique d'âge, de revenus ou si les locataires ont tous un profil différent. Les données seront traitées de manière statistique dans leur globalité et non pas de manière individuelle. Elles doivent être anonymisées (pas de nom ni d'identifiant personnel dans le fichier)

19. Pouvez-vous estimer la proportion des différents types de ménages présents dans vos logements (indicateurs d'ILOSTAT). Si l'information n'est pas disponible, merci d'indiquer «100%» à la case "Information non-disponible" et d'indiquer "/" dans les autres catégories.
- a. Ménage d'une personne (un adulte seul)
 - b. Famille monoparentale (un adulte et un ou plusieurs enfants)
 - c. Couple sans enfant
 - d. Couple avec enfants (1 ou 2)
 - e. Couple avec enfants (3 ou plus)
 - f. Information non-disponible

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

20. Estimez-vous que le système des AIS est assez connu du grand public ? OUI – NON
Si non, quels sont les freins à cette notoriété ?
Quelles seraient les actions de communication à mettre en place ?

- Site internet propre à l'AIS
- Réseaux sociaux
- Pub radio
- Pub TV
- Presse écrite
- Promotion via des sites spécialisés en immobilier (Immoweb, etc)
- Autres

21. Avez-vous des projets de développement dans les prochaines années ? OUI – NON

Si oui, combien de logements ces projets représentent-ils ?

- a. En 2023
- b. En 2024
- c. En 2025

Si non, pourquoi ? (De 1 à 5) où 1 = très peu important et 5 = très important

- Manque de personnel
- Manque de moyens financiers
- Pas assez de propositions de biens via les propriétaires
- Pas assez de demandes des locataires
- Autres

22. Quelles seraient les caractéristiques de ces logements ? (De 1 à 5) 1 Pas du tout prioritaire 5

Très prioritaire

- a. Appartements 1 chambre
- b. Appartements 2 chambres
- c. Appartements plus de 2 chambres
- d. Maisons unifamiliales
- e. Studios
- f. Logements étudiants (kot)
- g. Autres
- h. Je ne sais pas

23. Présentent-ils des aménagements/travaux nouveaux pour répondre à la demande des utilisateurs ou pour répondre à la crise énergétique/sanitaire ? OUI - NON

Si oui, lesquels ?

24. Quels sont les problèmes pour mettre en œuvre ces perspectives de développement ?

DONNEES REPONDANT

Accepteriez-vous de me communiquer votre adresse mail pour que je vous rencontre éventuellement dans le cadre d'un entretien (en présentiel ou visio-conférence) ? *Si vous préférez communiquer avec une autre adresse mail, vous pouvez la noter dans "Autre".* OUI – JE NE PREFERE PAS

Annexe 17 : Présentation de l’AIS du Pays de Huy et la grille indicative des loyers propre à l’AIS (AIS Pays de Huy, 2023)

*Agence
Immobilière
Sociale
du pays de Huy
ASBL*

Rue d’Amérique, 28/02
4500 - HUY
✉ : gri@mcl.be

☎ : 085/83.09.86
☎ : 085/83.09.99
Fortis : BE44 0015 6930 9345

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions pour l’intérêt que vous portez à notre Agence Immobilière Sociale

L’AIS est une ASBL qui a pour but d’offrir à des personnes à faibles revenus, des nouvelles possibilités en matière de logement tout en les guidant vers une utilisation adéquate de celui-ci.

Les principaux avantages offerts aux propriétaires sont :

- Paiement régulier du loyer même en cas de défaut dans le chef du locataire ou si le bien est inoccupé,
- Certitude de retrouver le bien dans l’état initial (en tenant compte évidemment de la vétusté due à l’utilisation normale du logement),
- Exonération (personne physique) ou réduction (personne morale) du précompte immobilier,
- Constitution de l’assurance incendie (risque locatif),
- Participation financière équivalente à maximum 15 % du montant du loyer.

Les démarches inhérentes aux mises en location telles que la rédaction des baux, l’établissement des états des lieux ainsi que le suivi social et technique sont également prises en charge par l’ASBL.

En cas d’inoccupation d’un bâtiment depuis plus d’un an et à la condition d’une prise en gestion durant une période de 9 années, divers travaux de réhabilitation peuvent être financés par le Fonds du Logement Wallon (conditions disponible sur le site internet).

De plus, par la loi programme du 27-12-2006, un propriétaire qui confie l’administration de son bien à l’AIS pour 9 ans au minimum, peut bénéficier d’une réduction d’impôts équivalent à 45 % des dépenses qu’il a engagées pour la remise en état (Attention, à partir de moment où les travaux servent à la réhabilitation et/ou l’isolation et répartis de l’ordre de 5 % par an pendant les 9 ans)

Tous les renseignements sont disponibles en nos bureaux ou sur le site internet : www.flw.be

En pratique :

La grille MOYENNE de loyers proposés au propriétaire se compose comme telle

Appartement		
Studio (en cas de gestion de plusieurs biens)	285	€
1 chambre	310	€
2 chambres	350	€
3 chambres	410	€
4 chambres	450	€
Maison		
1 chambre	330	€
2 chambres	400	€
3 chambres	460	€
4 chambres et plus	510	€

ATTENTION que ce tableau est non-exhaustif et se veut avant tout une base de travail.

*Agence
Immobilière
Sociale
du pays de Huy
ASBL*

Rue d'Amérique, 28/02
4500 - HUY
✉ : gri@mcl.be

☎ : 085/83.09.86
☎ : 085/83.09.99
Fortis : BE44 0015 6930 9345

Attention que les logements déjà sous contrat de location, kots et logements collectifs ne sont pas pris en gestion par l'AIS.

De plus, la prise en gestion de logements compris dans des résidences et copropriétés (avec énergies collectives, charges communes, ascenseur, syndic, conciergerie, ...) sera évitée.

L'AIS est également tenue de prendre en gestion des logements labellisés, c'est-à-dire

- Répondant aux normes de salubrités de la Région Wallonne.
- Respectant les prescriptions urbanistiques : permis de location pour les logements de moins de 28 m², permis de division pour les immeubles de rapport, etc.
- Il y aura lieu également de nous fournir divers documents tels que des attestations diverses et un certificat de performance énergétique du bâtiment/des logements (PEB).

Le mandat de gestion conclu entre l'AIS et le(s) propriétaire(s) du bien, sera d'une durée minimum de 3 ans avec tacite reconduction annuelle.

Nos services sont disponibles sur les communes suivantes :

-AMAY, BURDINNE, ENGIS, FLEMALLE, HERON, HUY, MARCHIN, MODAVE, NANDRIN, SAINT-GEORGES SUR MEUSE, VERLAINE, VILLERS-LE-BOUILLET et WANZE.

Si votre projet semble compatible avec notre mode de fonctionnement, n'hésitez pas à prendre contact, et nous évaluerons ensemble la faisabilité de votre projet.

Dans l'attente, veuillez agréer, nos salutations distinguées.

L'équipe de l'Agence Immobilière Sociale de Huy,

Annexe 18 : Exemple d'un mandat de gestion (AIS Pays de Huy, 2023)

MANDAT DE GESTION D'IMMEUBLE

PREAMBULE

L'agence immobilière sociale est régie par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 12 décembre 2013 (MB. 30.12.2003) relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

L'agence immobilière sociale est une ASBL agréée par le Ministre du Logement de la Région wallonne en vue de promouvoir l'accès au logement salubre de personnes qui sont en situation de précarité et de développer une véritable pédagogie de l'habiter.

Celle-ci englobe la régularité et la fréquence des paiements des loyers, l'utilisation adéquate du logement (notamment au niveau des économies d'énergie) et le respect de l'environnement.

Pour réaliser cet objectif, elle agit comme médiatrice entre des propriétaires et des ménages en voie de rupture sociale, et maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

De première part :

Mr né à le
Et Mme née à le
Domicilié(s) à :

Propriétaire(s) de l'immeuble ci-après désigné

Dénoté(s) « **le mandant** »

De seconde part :

L'Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy, ASBL dont le siège social est sis 4500 Huy, rue d'Amérique, 28/02 ; représentée par Madame Laurence DELVAUX, agissant en sa qualité de déléguée à la gestion journalière, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le conseil d'administration de la dite ASBL.

Dénotée « **le mandataire** »

ARTICLE 1. : OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial l'ASBL **Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy**, représentée comme il est dit, soussignée de seconde part et qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de l'AIS telles que formulées à l'article 7 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12.12.2013, un logement sis à qui ne pourra être affecté qu'à l'habitation.

Si le logement faisant l'objet du présent contrat est soumis à la réglementation édictée par les articles 9 et suivants du Code wallon du logement relatifs au permis de location, le dit permis de location est transmis par le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. : POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du contrat de :

A) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, étant expressément stipulé que le propriétaire renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le présent contrat sans motif, ainsi que proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours, autoriser toutes cessions de bail et sous-location, donner et accepter tous congés, et dresser tous états des lieux ;

B) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble ;

C) recevoir et gérer la garantie locative, et en obtenir la libération ;

Et le cas échéant,

a) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tous devis, marchés ou contrats avec toutes personnes, architectes et entrepreneurs, ou avec toutes sociétés ou administrations ; payer le montant des factures.

En cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, celui-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement, à convenir entre parties, la faculté de se payer sur toutes sommes reçues par lui au nom et pour compte du mandant ;

b) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;

c) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux pour autant que :

1°) il s'agisse de travaux non indispensables mais de simple amélioration ou de confort (ex : aménagement d'une terrasse, installation d'une douche) ;

- 2°) le locataire ait obtenu l'autorisation préalable et écrite du mandant ; celui-ci définira les prescriptions techniques à respecter et le mandataire assurera un accompagnement technique du locataire pour garantir la bonne exécution ;
- d) passer tous marchés et contrats pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tous autres objets ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- e) faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions ; recevoir toutes sommes restituées ;
- f) représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- g) le cas échéant, accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 bis du Code wallon du logement ;
- h) donner ou retirer quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées ; opérer le retrait de toutes sommes consignées ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge ;
- i) dans le cadre de la gestion locative, à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant ;
- j) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.
- k) procéder à la charge du propriétaire, après notification, mais sans autorisation préalable de ce dernier à toutes réparations urgentes ou mesures conservatoires.

ARTICLE 3. : DUREE DU MANDAT ET RESILIATION

Mandat à durée déterminée

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de ans, prenant cours le 1^{er} et finissant le

A défaut d'un congé notifié au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée par le mandant ou le mandataire, le mandat sera prolongé de plein droit et aux mêmes conditions pour une durée d'un an avec tacite reconduction annuelle à chaque échéance.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code Civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

Toutefois, en cas de faute ou manquement grave aux obligations souscrites par une des deux parties contractantes, l'autre partie pourra mettre fin au présent contrat, moyennant un préavis motivé, notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le contrat prendra fin soixante jours à dater de la réception de celle-ci.

ARTICLE 4. : FIN DU MANDAT

A dater de la fin du contrat, quelle qu'en soit la cause :

- a) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers ;
- c) le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent contrat, à informer le notaire instrumentant et les acheteurs potentiels du présent mandat.

ARTICLE 5. : LOYER

Le loyer dû au mandant est fixé à euros par mois.

Il est adapté annuellement selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), dans le sens de la hausse ou de la baisse de cet indice, selon la formule :

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{loyer de base (.....)} \times \text{nouvel indice (.....)}}{\text{Indice de départ (.....)}}$$

L'adaptation de l'index se fera annuellement, au mois d'**avril** de chaque année, et pour la première fois, au mois d'avril qui suit la date de la signature du contrat.

L'indice de départ est celui du mois précédent la date de la signature du contrat.

Le nouvel indice, calculé en base 2013, est celui du mois de février précédant la date d'indexation.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte ouvert au nom de
et ce **dès la première occupation des lieux**.

Dans les cas où l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable et notamment en cas de travaux importants, d'arrêt d'insalubrité, le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. : SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code Civil.

ARTICLE 7. : EXCLUSIVITE

Afin de permettre à l'AIS de remplir son objectif social, les parties conviennent que, pendant toute la durée du contrat, l'immeuble sera, en ce qui concerne les points A, B, C, b, d, i, j, k énumérés à l'article 2 de la présente convention, exclusivement géré par l'intermédiaire du mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. : OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1 :Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, pour le locataire, de souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins ;

Le mandant quant à lui s'oblige à souscrire ou maintenir un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et les périls connexes en sa qualité de propriétaire et à en supporter tous les frais.

§2 : Le mandataire s'engage, en outre :

- a) à délivrer au propriétaire une copie du bail à sa demande ;
- b) à inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille », et respecter les règles de bon voisinage ;
- c) à prévenir le propriétaire, dans les plus brefs délais, de tous problèmes affectant l'immeuble dont il aura connaissance ;
- d) à informer le propriétaire, à sa demande, par le biais d'un rapport écrit, de la gestion de son bien (relation avec les locataires, paiements des loyers, état de l'immeuble, travaux éventuels réalisés...).

§3 : Le mandataire s'engage personnellement face au mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin du présent contrat, le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre propriétaire et locataire.
Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le contrat de mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement au plus tard le jour d'entrée en vigueur dudit bail ;
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

§ 4 : En cas de rupture du présent contrat par le fait ou par la faute du mandant, les obligations stipulées au § 3 à charge du mandataire s'éteignent de plein droit.

ARTICLE 9. : TRAVAUX NORMALEMENT A CHARGE DU PROPRIETAIRE

§1 : Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent contrat, d'un constat de non-respect des critères minimaux de salubrité tels que définis dans le Code wallon du logement et ses arrêtés d'exécution, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12.12.2013. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du présent contrat.

§2 : Le mandataire se réserve le droit de réaliser à sa charge, au sein de l'immeuble, des travaux d'importance réduite. Il en informe préalablement le mandant.

Le mandant ne peut invoquer cette faculté laissée au mandataire pour s'exonérer de son obligation visée au § 1.

Lorsque le mandataire décide de mettre en œuvre cette faculté, il subordonne la réalisation des travaux à la conclusion d'un nouveau contrat de mandat d'une durée qui est fonction de l'importance de l'investissement qu'il a consenti.

ARTICLE 10. : REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à maximum quinze pour cent (15%) du loyer contractuellement dû par le locataire. Cette marge d'intermédiation est déjà déduite en ce qui concerne le montant fixé à l'article 5 du présent contrat.

Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire.

ARTICLE 11. : ETAT DES LIEUX

En début et en fin du présent contrat de mandat, il est établi un état des lieux de l'immeuble pris en gestion.

Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le contrat de mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le jour de l'entrée en vigueur dudit bail.

Cet état des lieux est dressé à l'amiable par les parties elles-mêmes, sauf le droit des parties à se faire assister ou représenter à leurs frais.

Celui-ci reprendra, entre autres le nombre de clefs remises au mandataire.

ARTICLE 12. CLAUSES PARTICULIERES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Il fournira au mandataire les attestations d'agrément de l'installation électrique (et/ou de gaz) ainsi que les certificats de performance énergétique.

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière dans l'année ainsi qu'au placement des détecteurs d'incendie.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

ARTICLE 13. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits aux termes du présent contrat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous ayants droit du mandant.

Etabli à Huy, le, en autant d'exemplaires que de parties, chacune d'entre elles reconnaissant être en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Signature(s) du/des propriétaire(s),

*précédée(s) de la mention
manuscrite « lu et approuvé »*

*Signature du représentant
de l' AIS du Pays de Huy,*

*précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »*

Annexe 19 : Informations personnelles devant être transmises à l'AIS (AIS Pays de Huy, 2023)

Concernant les renseignements utiles à la rédaction d'un éventuel mandat de gestion, il nous faudra :

- Nom(s) et prénom(s) du ou des propriétaire(s) **ET** usufruitier(s) les cas échéant **OU** Coordonnées administrateur de biens
- Numéro(s) national(aux) du ou des propriétaire(s) **ET** usufruitier(s) ainsi que le(s) Lieu(x) de naissance(s) **OU** Coordonnées administrateur de biens
- Numéro de compte bancaire où sera versé les loyers propriétaire
- Durée du mandat : **minimum 3 ans + tacite reconduction annuelle ou d'une durée de 9 ans pour avantages fiscaux pour travaux**
- Copie de l'AER précompte immobilier du logement (dernière reçue)

Annexe 20 : Indice de ruralité des AIS des études de cas (Piedboeuf, 2023)

Nom de l'AIS	Nbre de communes	Nbre			%			Nombre de logements dans les communes			Total	Nombre de logements dans les communes (%)			Moyenne des 2 pourcentages			Final
		Urbaine	Semi-urbaine	Rurale	Urbaine	Semi-urbaine	Rurale	Urbaines	Semi-rurales	Rurales		Urbaines	Semi-rurales	Rurales	Urbaines	Semi-rurales	Rurales	
Pays de Huy	12	1	6	5	8,33	50	41,67	40	212	11	263	15,21	80,61	4,18	11,77	65,30	22,92	Semi-rurale
LOGEO	8	1	3	4	12,5	37,5	50	268	89	88	445	60,22	20,00	19,78	36,36	28,75	34,89	Urbaine
Nord-Luxembourg	18	0	0	18	0	0	100			441	441	0	0	100	0	0	100	Rurale

Annexe 21 : Réaffectation en logements des étages inoccupés de commerces (UVCW, 2021)

Vu la nécessité de remettre sur le marché locatif des biens inoccupés, le Gouvernement wallon approuve le règlement visant à octroyer des aides pour créer des logements au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. Une enveloppe de 6 millions d'euros est ainsi dégagée.

Le Fonds du Logement de Wallonie octroie ces aides sous forme de crédits et de subventions aux titulaires de droits réels (personnes physiques ou morales, y compris une commune, un CPAS ou une régie communale autonome) en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux qui seront des logements pris en gestion par un opérateur immobilier reconnu (une commune, un CPAS, une AIS ou une APL).

Concrètement :

- L'intervention du Fonds du logement dans les travaux de réhabilitation ou de restructuration est attribuée pour 75% sous la forme d'un crédit et pour 25 % sous la forme d'une subvention ;
- Lorsque le logement réhabilité ou restructuré comporte au moins trois chambres, l'intervention est attribuée pour 75 % sous la forme d'une subvention et pour 25 % sous la forme d'un crédit ;
- Le montant de l'intervention est établi sur la base de l'estimation du projet des travaux acceptés par le Fonds ;
- 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 ;
- Le logement réhabilité ou restructuré est donné en location par l'opérateur ou son partenaire, à un ménage de catégorie 1,2 ou 3.

La réaffectation en logements des biens inoccupés au-dessus des commerces étant une revendication de longue date, l'UVCW se réjouit qu'un tel levier soit mis en place par la Région.

L'arrêté du Gouvernement wallon entre en vigueur le 13 novembre 2021.

Vous trouverez en annexe, voir ci-dessous, l'AGW du 21 octobre 2021 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, M.B., le 3 novembre 2021.

Annexe 22 : Appel à projets pour créer des logements d'intérêt public destinés aux étudiants en Wallonie (Collignon, 2023).

Sur proposition du ministre du Logement, Christophe Collignon, le Gouvernement wallon a approuvé, ce vendredi 23 juin 2023, le lancement d'un appel à projets visant la création de 500 unités de logements d'intérêt public à destination des étudiants.

L'idée est de créer 100 ensembles de logements étudiants. Cet objectif sera définitivement fixé en regard des projets éligibles proposés.

Le budget global du programme s'élève à 30 millions d'euros.

"Le logement étudiant est une priorité pour moi, insiste le ministre Christophe Collignon. Avec cet appel à projets, je lance un mouvement qui, je l'espère, s'amplifiera au fil des législatures..."

L'ambition est aussi de créer, grâce aux moyens régionaux, des logements étudiants de haute qualité environnementale, un modèle exemplatif pour le marché privé.

Le coût excessif du logement constitue actuellement, pour certains, un frein important à leur formation et à leur émancipation sociale.

"La croissance de la population étudiante que connaît la Wallonie depuis une vingtaine d'années a pour conséquence de créer une pression sur le marché locatif privé des kots qui s'illustre par une augmentation des prix. Le droit à un logement décent fait partie intégrante des conditions de base permettant l'épanouissement de chacun, ainsi qu'une vie digne et inclusive. Parmi les besoins immobiliers prégnants figure spécifiquement celui portant sur l'accès à un logement étudiant induit par la croissance accélérée et constante, depuis 20 ans, de la population étudiante dans l'enseignement supérieur en Wallonie. Pour la majorité des étudiants wallons, se rapprocher de son lieu d'enseignement est une nécessité afin pour poursuivre son cursus de manière optimale..."

Le prix au mètre carré d'un logement étudiant est trois fois plus élevé que pour les locations à titre de résidence principale en Wallonie.

Depuis 20 ans, la croissance accélérée et constante de la population étudiante dans l'enseignement supérieur en Wallonie crée une pression importante sur le marché locatif privé des kots, la production de ceux-ci étant inférieure au nombre de nouveaux étudiants. Cela risque donc d'amplifier la hausse des loyers.

Un cercle inflationniste est engendré par la hausse de la démographie étudiante qui entretient une hausse des coûts du logement, déjà très importants pour les étudiants. Cette distorsion de prix est d'autant plus problématique que les étudiants constituent un public « captif » puisque, pour nombre d'entre eux, il est impossible d'envisager de poursuivre des études sans se rapprocher de son établissement d'enseignement supérieur.

Ainsi, le coût excessif du logement supporté par les étudiants est un frein important au développement de la prospérité de la Wallonie, de ses entreprises ainsi que de ses citoyens.

Pour que le présent appel à projets puisse profiter au plus grand nombre, la Wallonie sollicite l'ensemble des opérateurs immobiliers locaux, dont les sociétés de logement de service public (SLSP), les universités et hautes écoles, ainsi que les opérateurs immobiliers que sont notamment les Villes, les Régies, les agences immobilières sociales, les Provinces.

L'objectif de 500 kots escompté par le ministre du Logement répond aussi à la proposition de résolution interparlementaire visant à lutter contre la précarité des étudiants et à améliorer leurs conditions de vie.

En sa séance du 19 mai 2023, le Parlement de Wallonie a adopté un décret modifiant les articles 29 et 132 du Code wallon de l'habitation durable afin de permettre aux universités et hautes écoles de mener, sur le territoire wallon, des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement destinés aux étudiants.

Le subventionnement des hautes écoles et des universités est une première pour la Wallonie.

Cette disposition permet désormais d'accorder une aide à une personne morale pour des opérations visant la conception, la construction, l'acquisition, la restructuration ou la réhabilitation d'un ou plusieurs logements à destination de étudiants répondant aux normes de salubrité et de sécurité fixées par la législation.