





Prêts et subventions aux propriétaires investisseurs






Plan de l'exposé :

- Rappel réglementation et mécanisme
- Procédures
- Dilan
- Perspectives
- Documents
- Appui technique







Lutte contre l'inoccupation des logements (AGW 23/12/2010)

- Aides octroyées aux propriétaires par l'Intermédiaire des AIS/APL pour financer des travaux de mise aux normes de salubrité et de sécurité minimales de logements inoccupés depuis au moins 12 mois
- Le logement est donné en gestion à une AIS ou une APL
- Mécanisme de financement : 50 % en prêt et 50 % en subvention

Exception : pour un logement de 3 ch et plus : subvention à 100 %







Article 80 du CWLHD

Est réputé inoccupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants :

- > le logement déclaré Inhabitable depuis au moins douze mois ;
- > le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;
- > le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation.







L'aide

- Pour tout logement inoccupé de propriétaires, personnes physiques ou personnes morales
- Financement des travaux à 100 % et des frais
- Taux du prêt : 0 %
- Maximum 54.900 € par logement ; complément possible de 24.300 € pour travaux spécifiques


Frais de dossier : contribution unique de 2,50 % du montant de l'intervention






L'aide

- Prise en gestion ou en location du logement par une AIS ou une APL pour au moins 9 ans
- Remboursement du prêt via l'AIS ou l'APL, par imputation du loyer
- Logement 1 et 2 ch : loyer = max 30 % des ressources disponibles du locataire ;
- Logement 3 ch et plus : locataire = ménage en état de précarité et loyer = max 20 % de ses ressources disponibles
(revenus mensuels nets, allocations familiales éventuelles, pécules de vacances, chèques repas, pensions alimentaires, primes diverses ...)
- Interdiction de cumul avec toute autre aide régionale (y compris l'allocation loyer)






Travaux

- Les travaux de réhabilitation ou de restructuration qui visent à mettre les logements en conformité aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement visés à l'AGW du 30 août 2007
- Les travaux économiseurs d'énergie suivants :
 - Travaux d'isolation des murs, des sols et des toitures
 - Remplacement des menuiseries extérieures vitrées
 - Installation d'un système de chauffage performant
- Par contre, certains travaux ne sont pas financés, tels que :
 - L'aménagement des abords
 - Les linoléums, peintures - excepté en cas de prêt, et sauf produits de traitement (fongicides, crépis étanche...)
 - L'embellissement (ex. peintures extérieures)
 - L'outillage et le matériel électriques (foreuses, mèches, piles, ...)
 - Les tenues vestimentaires
 - L'électro, les luminaires
 - Les travaux non réalisés sur le chantier subsidié, ...


> 7



Procédures

- **Octroi**
 - Contacts
 - Visite et rapport de faisabilité
 - Ouverture d'un dossier
 - Approbation par le CA
 - Finalisation du dossier
 - Signature de la convention de prêt et/ou Accord ferme subvention
 - Activation
- **Suivi**
 - Gestion de l'ouverture de crédit, suivi notarial, suivi des remboursements,...)
 - Suivi des chantiers

> 8



Procédures

Octroi

1) Contacts :

Renseignements et informations

Renvoi fiche infos préalables


↓ 1 semaine

Prise de rendez-vous

↓ 3 semaines

Visite programmée

> 9



Procédures

Octroi


2) Etude de faisabilité :

Visite sur place
↓ 1 mois

Elaboration du rapport de visite
↓ 3 jours

Communication du rapport et courrier au propriétaire
Information et production des pièces au FLW

> 10



Procédures

Octroi


3) Ouverture du dossier :

Examen des pièces techniques et administratives
↓ 4 semaines

Expertise et rédaction du rapport
↓ 3 jours

Synthèse

> 11



Procédures


Octroi

4) Approbation par le CA :

Proposition d'intervention sur base d'une note écrite
↓ 5 jours

Notification de la décision au bénéficiaire et à l'OFS et
rappel des documents manquants

> 12



Procédures

Octroi


5) Finalisation du dossier :

Sulvi et récolte des dernières pièces


↓

2 semaines

Elaboration de la convention de prêt/de l'accord ferme de subvention



> 13



Procédures


Octroi

6) Formalisation des engagements :


Communication aux différentes parties concernées

Signature de la convention de prêt

Notification de l'accord ferme d'octroi de la subvention



> 14




Procédures

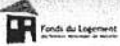
Octroi

7) Activation du dossier :

Enregistrement du Bon pour grosse/mandat (prêt)
(dans les 48 heures)



> 15




Procédures


Suivi

1) Gestion de l'ouverture de crédit :


Prélèvement des frais de dossier
Réception des factures et notes à payer


10 jours

Paiement des factures



> 16




Procédures


Suivi

2) Suivis notarial et autres (prêt) :

Réception de la grosse de l'acte de prêt
Suivi des contrats d'assurances



> 17




Procédures


Suivi

3) Suivi des remboursements (prêt) :

Respect des échéances prévues à l'acte de prêt



> 18




Procédures

Suivi


4) Suivi des chantiers :

Visites du chargé de missions Immobilières

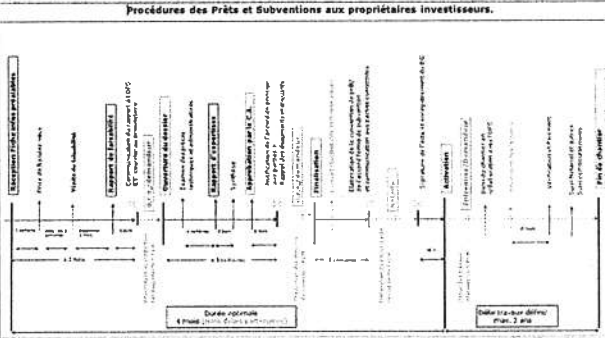
Contrôle de la conformité des travaux



> 10




Procédures des Prêts et Subventions aux propriétaires investisseurs.




Durée optimale : 4 mois (hors délais de pré-traitement)

Date de mise à jour : 2012




> 20




Bilan

Situation au 31/12/2012

Type	Nombre d'opérations	Montants engagés	Nombre de logements créés	Nombre de logements occupés
Prêts	50	5.544.507 €	138	78
Subventions	71	5.813.210 €	128	57
Prêts/Subv	25	3.726.997 €	60	0
Total	146	15.084.714 €	326	135



> 21




Perspectives


Article 33bis du CWLHD

Permet à tout OFS de bénéficier d'une aide de la Région pour réhabiliter ou restructurer un bien immobilier dont la gestion ou la location lui sera confiée

Bien Immobilier = tout Immeuble, même s'il n'a jamais été à l'usage de logement
= occupé ou non




> 22




Documents

Circulaire AIS/APL (AGW, AM, formulaires de demande)
Documents constitutifs d'un dossier + fiche pré-Infos + aide-mémoire
Résumé des procédures




> 23



Appui technique

Ce que c'est : une aide spécifique et ponctuelle à la carte :
= conseils, analyses, orientations, diagnostics, avis, ... sur des projets développés par les OFS dans les matières techniques, énergétiques, administratives, financières, fiscales et autres

Ce que ce n'est pas : une substitution à l'architecte auteur du projet dans ses différentes missions (élaboration des plans, cahier des charges, métrés, demande de P.U, surveillance et contrôle des travaux, ...)



> 24
