

ARRETE MINISTERIEL APPROUVANT LE REGLEMENT SPECIFIQUE D'OCTROI DES CREDITS - AVRIL 2017

2017 - Arrêté ministériel portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

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

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, notamment les articles 179, 1^o et 180 ;

Vu le contrat de gestion 2013-2018 conclu le 1^{er} octobre 2013 entre la Région wallonne et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2017 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en fonds B2 par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

Vu le règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie adopté le 27 mars 2017 par son Conseil d'administration, sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête :

Article 1^{er}. Est approuvé le règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, ci annexé.

Art.2. L'arrêté ministériel du 22 janvier 2016 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie est abrogé.

Art.3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2017.

Namur, le ...
22 JUIN 2017

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


P.Y. DERMAGNE

REGLEMENT SPECIFIQUE DES CREDITS ACCORDES EN FONDS B2
PAR LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

CHAPITRE 1^{er} - Considérations générales

Article 1^{er} - Définitions

§1^{er}. Pour l'application des présentes, il faut entendre par :

- a) « Fonds », le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.
- b) « Demandeur », la ou les personnes physiques, inscrites ou en voie d'inscription, à la date d'ouverture du dossier, au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée, qui sollicitent l'octroi d'un crédit auprès du Fonds.

Le demandeur doit, à la date d'ouverture du dossier, être âgé de 18 ans au moins, ou être mineur émancipé, et être la personne de référence d'une famille nombreuse.

- c) « Famille nombreuse », ménage comportant, à la date d'ouverture du dossier, au moins 3 enfants ou personnes à charge. Est considéré comme tel :
 - a. l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement ;
 - b. l'enfant pour lequel le demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, n'est pas attributaire de telles allocations mais que le Fonds estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve ;
 - c. l'enfant à naître, conçu depuis au moins 90 jours à la date d'ouverture du dossier, la preuve étant fournie par une attestation médicale ;
 - d. le demandeur reconnu handicapé ainsi que son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement, ou encore chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement, un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qui est domiciliée ou en cours de domiciliation dans le logement objet de la demande de crédit ;
 - e. le parent du demandeur domicilié ou en cours de domiciliation dans le logement objet de la demande de crédit, jusqu'au troisième degré et/ou la personne avec qui ce parent est/a été marié(e) ou vit (a vécu) habituellement ; l'une de ces personnes étant âgée d'au moins 60 ans à la date d'ouverture du dossier.

Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, est compté pour deux enfants, l'enfant pour lequel des allocations familiales d'orphelin au taux majoré sont perçues par le demandeur ainsi que l'enfant à charge reconnu handicapé.

- d) « Revenus imposables », les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'ouverture du dossier, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Si les revenus imposables afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'ouverture du dossier ne sont pas connus, le Fonds détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Pour la détermination des revenus imposables, sont pris en considération tous les revenus du ménage du demandeur et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition du ménage.

- e) « Code », le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.
- f) « Accesspack », les crédits visés à l'article 3 §1^{er} a), b) et c) du présent texte.
- g) « Rénopack », produit composé d'un crédit et d'une prime, visé à l'article 3 §1^{er} d) destiné à financer les travaux de rénovation ouvrant le droit à une prime favorisant la rénovation des logements conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements.
- h) « Ecopack », produit composé d'un crédit et d'une prime, visé à l'article 3 §1^{er} d) destiné à financer d'une part, les travaux économiseurs d'énergie ouvrant le droit à une prime favorisant les économies d'énergie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements, et d'autre part, les travaux suivants limitativement énumérés, à savoir : le placement d'une chaudière à condensation à mazout, le placement d'un poêle à pellets et la fermeture du volume protégé. Pour ces derniers travaux, l'écopack est accordé sous la forme exclusive d'un crédit.
- i) « Ministre », le Ministre du Gouvernement wallon en charge du logement.
- j) « Administration », la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie.
- k) « Zone de pression immobilière », ensemble des communes où le prix moyen des habitations ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut National des Statistiques des 5 dernières années disponibles, de plus de 35% le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut National des Statistiques est fixée pour une durée de 5 ans, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016, par l'Administration.

- l) « Date d'ouverture du dossier », date à laquelle le formulaire de demande de crédit est communiqué par le Fonds au demandeur.
- m) « Dette onéreuse », dette hypothécaire ou relative à un produit apparenté dont le taux d'intérêt dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'ouverture du dossier ou dont les modalités de remboursement ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

§2. Il est renvoyé à l'article 1^{er} du Code pour les termes non définis dans le présent dispositif.

§3. Moyennant l'accord du Ministre, le Fonds finance des catégories d'investissements éligibles au-delà des travaux économiseurs d'énergie et de rénovation ouvrant le droit à une prime conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements. Dans ce cas, le rénopack et/ ou l'écopack sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit.

Article 2 - Bénéficiaires des crédits

§1^{er}. Les crédits du Fonds visés par le présent règlement sont :

1. les crédits destinés aux ménages de type famille nombreuse ;
2. les crédits destinés aux ménages ayant un crédit en cours de remboursement auprès du Fonds ;
3. les crédits destinés aux ménages locataires d'un bien appartenant au Fonds et qui souhaitent accéder à la propriété d'un logement.

§2. Le Fonds finance les demandes de rénopack et d'écopack introduites :

- a) par les demandeurs qui mettent ou s'engagent à mettre leur logement à disposition d'un opérateur visé à l'article 2 §1^{er} 2° b) de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité ou d'un parent visé à l'article 2 §1^{er} 2° c) du même arrêté ;
- b) par les demandeurs qui mettent un logement en location.

Ces demandeurs ne doivent pas nécessairement être la personne de référence d'une famille nombreuse.

Pour les demandeurs visés au §2 b), le rénopack ou l'écopack sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit.

§3. Le Fonds finance les demandes d'écopack ayant pour objet le placement d'un poêle à pellets introduites par un demandeur occupant le logement en vertu d'un contrat de bail.

§4. Le Fonds est habilité à financer les demandes de rénopack et d'écopack introduites par des assemblées de copropriétaires en vue de réaliser des travaux de rénovation ou de performance

énergétique à un ensemble immobilier. Ces rénopack et écopack sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit.

Article 3 - Objets des crédits

§1^{er}. Les crédits sont consentis en vue de financer au moins l'une des opérations suivantes, relatives à un logement situé en Région wallonne :

- a) l'achat, la construction, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété ou d'un droit assimilé d'un logement destiné en ordre principal à l'occupation personnelle du demandeur ;
- b) le remboursement de dettes onéreuses à caractère immobilier contractées à l'une ou l'autre des fins visées sous a) ;
- c) la création d'un logement destiné à accueillir un parent âgé visé à l'article 1 §1^{er} c) e ;
- d) la réalisation des travaux et des dépenses de rénovation ou économiseurs d'énergie visés par le rénopack ou l'écopack.

Dans chacun de ces cas, les éventuels droits d'enregistrement, les droits de succession, les frais d'actes notariés et la TVA découlant de l'une de ces opérations ainsi que, aux conditions définies par le Fonds, les primes uniques d'assurances couvrant le risque de décès du demandeur dans le cadre de ces opérations peuvent être intégrés au financement.

§2. Sauf autorisation expresse du Fonds, et aux conditions fixées par celui-ci, sur la base d'une demande motivée :

- le logement financé par le crédit est destiné à la vie d'un seul ménage ;
- le demandeur occupe le logement pendant toute la durée de remboursement du crédit ;
- le logement ne peut être donné en location, en tout ou en partie ;
- le logement ne peut être utilisé à des fins professionnelles.

Si le Fonds autorise le demandeur à utiliser le logement à des fins professionnelles, cet usage ne peut concerner une superficie excédant 50% de la superficie habitable.

Si un débiteur souhaite pouvoir mettre son bien en location, pour des raisons familiales ou financières ou pour des raisons tenant au caractère devenu inadapté du logement, il dépose une demande motivée auprès du Fonds.

Dans le cas d'une demande de location totale, si elle est autorisée par le Fonds, la location est limitée à 3 ans maximum. Durant cette période, le taux du crédit est relevé de 0,50% l'an et, le cas échéant, une portion ou de la totalité du loyer est versée au Fonds, qui la comptabilise en remboursement partiel anticipé du crédit. Ces deux dernières conditions ne s'appliquent toutefois pas lorsque la mise en location s'effectue via une prise en gestion par un opérateur immobilier reconnu par le Code.

Dans le cas d'une demande de location partielle, si elle est autorisée par le Fonds, le taux du crédit est relevé à concurrence de 0,50% l'an et, le cas échéant, une portion ou de la totalité du loyer est versée au Fonds, qui la comptabilise en remboursement partiel anticipé du crédit. Ces deux dernières conditions ne s'appliquent toutefois pas lorsque la mise en location s'effectue via une prise en gestion par un opérateur immobilier reconnu par le Code.

Préalablement à l'autorisation de mise en location du bien, le Fonds s'assure du respect de l'ensemble des normes visées à l'article 6 §1 du présent règlement.

§3. Pour être pris en considération dans le cadre d'une demande de rénopack ou d'écopack, les travaux doivent satisfaire à l'ensemble des conditions et des critères de nature technique définis par l'arrêté du Gouvernement du 26 mars 2015 précité ainsi que par l'arrêté ministériel du 30 avril 2015 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité.

§4. Les travaux objet d'un rénopack ou d'un écopack doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises, sous réserve des travaux d'isolation thermique de la toiture qui peuvent être réalisés par le demandeur.

§5. Les travaux doivent être réalisés conformément aux plans et devis déposés par le demandeur lors de l'instruction de la demande et validés par le Fonds.

Les sommes destinées aux travaux ne sont pas remises en mains propres du demandeur. Elles sont libérées par le Fonds au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et uniquement sur base d'une demande formulée par le demandeur et de la production de factures d'entrepreneurs ou de fournisseurs. Des provisions de maximum 2.000 EUR peuvent être libérées par le Fonds, une nouvelle provision ne pouvant être allouée qu'après justification de l'utilisation de la précédente.

L'ensemble des travaux financés doit être réalisé endéans les deux années qui suivent la signature du contrat de crédit. Ce délai peut être prolongé d'une année si le demandeur démontre qu'il n'a pas pu effectuer les travaux dans le délai imparti pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.

En cas de non réalisation des travaux dans le délai imparti ou conformément au dossier technique approuvé par le Fonds, celui-ci peut refuser la libération des fonds et comptabiliser en remboursement partiel anticipé du crédit les sommes destinées à la réalisation des travaux.

Article 4 - Responsabilité des prêteurs et octroi des crédits

§1^{er} Dans le respect des dispositions relatives à la responsabilité des prêteurs définies notamment par la loi du 19 avril 2014 portant insertion du Livre VII « Services de paiement et de crédits » dans le Code de droit économique, le Fonds veille à récolter l'ensemble des données et informations nécessaires lui permettant d'apprécier la capacité financière du demandeur en vue de décider d'accorder ou de refuser le crédit à celui-ci.

§2. Le Fonds peut également conditionner l'octroi du crédit à la production de toute sûreté qu'il estimerait utile au vu de la situation financière, de l'état d'endettement et des antécédents de solvabilité du demandeur.

CHAPITRE 2 – De l'Accesspack

Article 5 - Les conditions d'éligibilité d'une demande d'accesspack

§1^{er}. Les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 51.300 EUR, à majorer de 5.000 EUR par enfant ou personne à charge, sauf si le demandeur a déjà un crédit hypothécaire en cours de remboursement auprès du Fonds.

Les revenus imposables du demandeur entrent dans l'une des catégories suivantes :

Catégorie de revenus	Revenus imposables globalement du ménage
C1	<21.900 EUR
C2	21.900,01 ≤ 31.100 EUR
C3	31.100,01 ≤ 41.100 EUR
C4	41.100,01 ≤ 51.300 EUR

Ces montants sont indexés conformément à l'article 203 du Code.

§ 2. Au plus tard au jour de l'acte notarié d'acquisition de l'immeuble financé au moyen du crédit consenti par le Fonds, le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit habituellement ne peut posséder entièrement aucun autre logement en propriété ou en usufruit, sous réserve des exceptions prévues aux articles 1 29°, 30° et 31° du Code.

Article 6 - Les conditions relatives au logement

§1^{er}. Le logement doit, après intervention du Fonds dans le cadre du financement, respecter les critères minimaux de salubrité fixés par la Région ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques.

§ 2. Sous réserve des dérogations prévues au §4 du présent règlement, la valeur vénale après travaux du logement ne peut, pour une famille comportant trois enfants, excéder un plafond de 205.000 EUR, hors la valeur du terrain pour les opérations de construction neuve ou d'achat d'une construction neuve.

Ce maximum est augmenté de :

- a) 5 % par enfant faisant partie du ménage en plus des trois premiers ;
- b) 10 % lorsque le plus jeune enfant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement n'a pas atteint l'âge de huit ans à la date d'ouverture du dossier ;

- c) 10 % pour chaque ascendant du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit habituellement qui cohabite avec le demandeur depuis six mois au moins à la date d'ouverture du dossier ;
- d) 10 % pour chaque personne âgée visée à l'article 1 §1^{er} c) e ;
- e) 35 % lorsque l'immeuble objet du crédit est situé dans une zone de pression immobilière.

Hormis celles reprises sous c) et d) lorsqu'elles concernent la même personne, ces majorations sont cumulatives.

Les majorations reprises sous a) et b) s'appliquent uniquement si le ménage du demandeur compte 3 enfants.

Pour la détermination du nombre d'enfants faisant partie de la famille, est compté pour deux enfants, l'enfant reconnu handicapé au sens du Code.

En outre, est considéré comme ayant un enfant faisant partie de la famille, le demandeur atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité. Cette disposition est également applicable, dans les mêmes conditions, à la personne avec laquelle le demandeur vit habituellement ainsi qu'à chaque personne affectée d'un tel handicap, pour autant qu'il existe entre elle et le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement un lien de parenté jusqu'au troisième degré et qu'elle habite sous le même toit. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à fournir la preuve de cette cohabitation au Fonds, au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation.

§ 3. Ce montant maximum de la valeur vénale est adapté, par tranche de 1.000 EUR, par le Fonds au 1^{er} janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2017), sur base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant maximum x indice ABEX 1^{er} janvier année N (indice de novembre année N-1)}}{\text{Indice ABEX 1^{er} janvier 2016}}$$

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5% au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

§ 4. Dans des circonstances exceptionnelles, des dépassements des valeurs maxima fixées en application du présent règlement sont admis. Sont notamment visées par les circonstances exceptionnelles, les opérations ayant pour objet :

- a) la création d'un logement destiné à accueillir un parent âgé visé à l'article 1 §1^{er} c) e du présent règlement ;
- b) l'achat d'un logement vendu par un opérateur immobilier visé par le Code, ou la construction d'un logement, sur promesse d'acquisition, à l'intervention de ce même opérateur ;

- c) un logement d'un gabarit et d'un aspect normal dont la valeur tient à un élément spécifique tel que la situation particulière de l'immeuble, la superficie de la propriété, le type de matériaux utilisés.

§ 5. Pour apprécier la valeur vénale de l'immeuble, il n'est pas tenu compte des terres et des constructions utilisées à des fins professionnelles lorsque le demandeur est établi comme agriculteur ou comme horticulteur.

Article 7 – Forme de l'accesspack

Sous réserve de l'exception prévue à l'article 12 §1^{er} du présent dispositif, l'accesspack est accordé sous la forme d'un crédit hypothécaire.

Article 8 – Montant de l'accesspack

§1^{er}. Le montant de l'accesspack est limité à 100% de la valeur vénale après travaux de l'immeuble tel qu'admis par le Fonds, sans pouvoir excéder le montant fixé à l'article 6 §2 du présent dispositif.

§2 La quotité de 100% peut exceptionnellement être portée à 125% maximum si, au vu des éléments du dossier tenant à la situation financière du demandeur, à son état d'endettement et à l'appréciation de sa capacité de remboursement, le Fonds estime raisonnablement que le demandeur sera à même de respecter les obligations financières découlant du contrat de crédit.

Si un rénopack ou un écopack est accordé de manière concomitante à un accesspack, il est tenu compte de l'ensemble des montants prêtés et de la valeur vénale après réalisation de l'ensemble des travaux financés pour apprécier la quotité prêtée.

§3 Tous les montants ci-dessus s'entendent hors assurance-vie et hors contribution de solidarité due en application de l'article 2 6° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts visés à l'article 23 du Code.

Article 9 – Investissements des économies personnelles

Le demandeur est tenu de consacrer à l'opération immobilière pour laquelle le crédit est consenti un apport financier maximal, le Fonds fixant le montant de celui-ci compte tenu des possibilités pécuniaires du demandeur et de sa situation financière et patrimoniale.

Article 10 – Taux d'intérêt

§1^{er}. Le taux d'intérêt du crédit est fixe. Il dépend des revenus imposables du demandeur ainsi que du nombre d'enfants ou de personnes à charge. Il est défini sur la base de la grille des taux en vigueur au moment de la décision d'octroi du crédit.

§2. Les taux d'intérêt par catégories de ménages et par barèmes sont déterminés par l'annexe au présent règlement.

§3. Ces taux ainsi définis sont diminués de 0,0416% par mois soit 0,50% l'an par enfant à charge supplémentaire à partir du quatrième, sans pouvoir néanmoins être inférieurs aux taux planchers absolus fixés par l'annexe.

Il en va de même si, en cours de crédit, le nombre d'enfants à charge vient à augmenter sans que le taux ainsi réduit puisse être inférieur aux taux planchers absolus précités ; le taux d'intérêt n'est pas relevé si ce nombre vient à diminuer.

Lorsque, en cours de crédit, le demandeur affecte partiellement à des fins professionnelles le logement, conformément à l'article 3 §3 du présent règlement et à concurrence d'une surface qui excède 50% de la superficie habitable, le taux d'intérêt du crédit est majoré de 0,0416 % par mois soit 0,50% l'an.

Le demandeur qui contracte un prêt complémentaire, conformément à l'article 5 §1^{er} du présent règlement et dont les revenus imposables excèdent le plafond du barème 7 de la grille des taux, se voit appliquer le taux correspondant audit barème.

§4. Le Fonds adapte, chaque fois que nécessaire, la grille des taux à l'évolution de son coût de financement, compte tenu du mode d'intervention régionale arrêté par le Gouvernement wallon en date du 15 juillet 2010.

§5. Pour toute somme échue et non payée du solde de la dette, le taux appliqué au crédit est majoré, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à son apurement.

Article 11 – Durée de remboursement

La durée de remboursement du crédit est fixée en fonction des capacités financières du demandeur, des perspectives d'évolution de celles-ci et de son âge.

Elle est de maximum 30 ans.

La durée doit, en tout état de cause, être telle que le crédit soit complètement amorti au moment où le demandeur atteint l'âge de 75 ans. Dans des cas exceptionnels, des dérogations à cette dernière limite peuvent être admises, s'il échet, moyennant des garanties complémentaires.

Article 12 – Garanties

§1^{er}. L'inscription hypothécaire prise en garantie de l'accesspack occupe le 1^{er} rang, sauf si le crédit n'excède pas 50.000 EUR, auquel cas l'inscription hypothécaire peut occuper le 2^{ème} rang. Jusqu'à 30.000 EUR, le Fonds peut accorder un crédit sans prendre d'inscription hypothécaire mais avec, le cas échéant, promesse d'hypothèque.

§2. Lorsqu'il est couvert par une inscription hypothécaire, l'accesspack est garanti par un contrat d'assurance-vie, à prime unique, type solde restant dû et couvrant, à concurrence du capital prêté, le risque de décès du demandeur. Le bénéfice de ce contrat est transféré au Fonds.

De manière exceptionnelle, l'intégralité du capital prêté peut ne pas être couverte pendant toute la durée de remboursement du crédit et ce pour des raisons liées à l'âge ou à l'état de santé du demandeur.

Lorsque, pour motifs de santé, l'assureur refuse de couvrir le risque de décès conformément à l'alinéa 1^{er}, le Fonds peut, à son gré, consentir le crédit soit en le subordonnant à l'annexion d'un contrat d'assurance-vie payable à primes échelonnables, soit sans exiger qu'il soit couvert par un contrat d'assurance-vie. Dans ces deux derniers cas, par dérogation à l'article 8 du présent règlement, le montant du crédit est en tout état de cause limité à respectivement 100% et 90% de la valeur vénale après travaux du logement.

Article 13 - Frais

§1^{er}. Tous les frais occasionnés par le crédit sont à charge du demandeur. Ils sont limitativement énumérés dans le prospectus des prêts.

§2. Lors de l'ouverture du dossier de demande d'accesspack, le demandeur est invité à verser au Fonds une somme à titre d'avance couvrant les frais d'expertise ou d'analyse des pièces techniques dans le cas d'une demande de financement d'une construction neuve. Cette somme, d'un montant maximum de 250 EUR, est déterminée par le Conseil d'administration du Fonds.

Elle reste acquise au Fonds dès la réalisation de l'expertise. En cas d'annulation de la demande de crédit, sans qu'il y ait eu d'expertise, ce montant est remboursé au demandeur.

§3. Après notification de l'offre d'un crédit de type accesspack, le demandeur est redevable au Fonds d'une somme de maximum 150 EUR en couverture forfaitaire des frais de dossier. Cette somme est arrêtée par le Conseil d'administration du Fonds.

§4. Le Conseil d'administration arrête également les frais dus en cas de modification d'un paramètre du contrat de crédit en cours, comme par exemple un transfert d'hypothèque, une demande de désengagement ou un allongement de la durée de remboursement du crédit.

CHAPITRE 3 - Du rénopack et de l'écopack

Article 14 - Les conditions d'éligibilité d'une demande de rénopack ou d'écopack

§1^{er}. A l'exception des demandes visées à l'article 2 §4, les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 93.000 EUR.

Ce montant est indexé conformément au principe défini à l'article 2 §2 de l'arrêté du 26 mars 2015 précité.

§2. A moins que la demande de rénopack ou d'écopack soit concomitante à une demande d'accesspack, le demandeur visé à l'article 2 §1 du présent dispositif est, au moment de l'ouverture du dossier, titulaire d'un droit réel sur le logement, objet du crédit.

Le demandeur visé à l'article 2 §2 du présent dispositif doit être titulaire d'un droit réel sur le logement qu'il donne en location en vertu d'un contrat de bail ou qu'il a l'intention de donner en location.

Le demandeur visé à l'article 2 §3 du présent dispositif doit occuper le logement qu'il loue en vertu d'un contrat de bail.

Article 15 - Les conditions relatives au logement et à son occupation

§1^{er}. Le rénopack et l'écopack sont réservés au logement dont la première occupation en tant que logement à titre principal date d'au minimum 10 ans au jour de l'ouverture du dossier. Ils sont accordés sous la forme exclusive d'un crédit pour les logements dont la première occupation en tant que logement à titre principal date d'au minimum 10 ans et de maximum 20 ans.

§2. Le logement doit, après intervention du Fonds dans le cadre du financement, respecter les critères minimaux de salubrité fixés par la Région ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques.

§3. Le logement objet d'une demande de rénopack doit être préalablement reconnu améliorable selon un rapport qui constate l'éligibilité des travaux conformément au titre 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité. Ce rapport est, dans le cadre d'une demande de crédit, rédigé par un expert du Fonds ou par un expert agréé par lui.

Article 16 - Formes du rénopack et de l'écopack

Le rénopack et l'écopack sont accordés sous la forme d'un prêt à tempérament.

Ils peuvent prendre la forme d'un crédit hypothécaire dans l'hypothèse où ils seraient accordés de manière concomitante à un accesspack hypothécaire.

Article 17 – Montant du rénopack et de l'écopack

§1^{er} Le montant cumulé du rénopack et de l'écopack accordés simultanément ne peut excéder 100% du coût des travaux, éventuellement augmenté du coût des frais d'acte notarié ou des imprévus, avec un minimum de 1.000 EUR et un maximum de 30.000 EUR.

Pour les crédits accordés au demandeur visé à l'article 2 §4, le maximum est défini par logement et est fonction du nombre de travaux dans les limites de la grille suivante. En tout état de cause, le montant du crédit total ne peut excéder 300.000 EUR.

	1 travail	2 travaux	3 travaux ou plus
Montant maximal par logement	10.000 EUR	20.000 EUR	30.000 EUR

Le coût des travaux à prendre en considération comprend l'ensemble des frais et prestations inhérents à ces travaux. Le montant du rénopack ou de l'écopack est établi sur base du projet de travaux accepté par le Fonds. Ce dernier a la possibilité d'arrêter, par poste, le montant finançable à une somme inférieure à celle des devis dans la mesure où il estime que la dépense est anormalement élevée au regard des prix du marché.

§2. Plusieurs rénopacks ou écopacks, y compris ceux accordés en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, peuvent être accordés successivement pour un même logement, moyennant le respect des conditions suivantes :

- a) le montant global des crédits accordés ne peut en aucun cas excéder 60.000 EUR ;
- b) un nouveau dossier de demande ne peut être ouvert pour un même logement qu'après réalisation des travaux financés dans le cadre d'une demande antérieure.

En ce qui concerne le demandeur visé à l'article 2§2 qui sollicite plusieurs écopacks et/ou rénopacks pour plusieurs logements, le montant global des écopacks et des rénopacks accordés ne peut excéder 60.000 EUR.

§3. Ces montants de 30.000 EUR et 60.000 EUR s'entendent hors assurance-vie et hors montant de la contribution de solidarité définie par l'article 2 6° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 précité, si du moins le rénopack et l'écopack sont couverts par une inscription hypothécaire conformément à l'article 16 al.2 du présent dispositif.

Article 18 – Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt débiteur du rénopack et de l'écopack est fixé à 0%.

Article 19 – Durée de remboursement

La durée de remboursement du crédit est fixée en fonction des capacités financières du demandeur, des perspectives d'évolution de celles-ci et de son âge.

Elle est de maximum 15 ans. Toutefois, si le rénopack ou l'écopack sont accordés de manière concomitante à un accesspack hypothécaire ayant pour objet l'achat d'un logement, le Fonds peut aligner la durée de remboursement du rénopack ou de l'écopack, sur celle de l'accesspack, sans jamais pouvoir excéder celle-ci.

La durée doit, en tout état de cause, être telle que le crédit soit complètement amorti au moment où le demandeur atteint l'âge de 75 ans. Dans des cas exceptionnels, des dérogations à cette dernière limite peuvent être admises moyennant, s'il échet, des garanties complémentaires.

Article 20 - Garanties

Dans l'hypothèse où le rénopack ou l'écopack sont accordés conformément à l'article 16 al.2 du présent dispositif, ils doivent être couverts par un contrat d'assurance vie type solde restant dû couvrant le risque de décès du demandeur, à prime unique et dont le bénéfice est transféré au Fonds. Dans cette hypothèse, l'article 12 §2 du présent règlement se trouve être d'application.

CHAPITRE 4 - De la gestion des primes

Article 21 - Principes

§1^{er}. Le Fonds assure la gestion des primes composant un rénopack ou un écopack et exerce les contrôles y associés.

§2. Le montant des revenus imposables du demandeur et le nombre de personnes à charge dont il est tenu compte pour le calcul du montant de la prime sont ceux qui sont de mise au moment de l'analyse de la recevabilité de la demande de crédit.

Article 22 - Procédure

§1^{er}. Le formulaire de demande de rénopack ou d'écopack dans lequel sont mentionnées les informations reprises à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 précité tient lieu d'avertissement préalable conformément audit article 16. Le délai de 2 ans dont question audit article 16 court à compter de la date de signature du contrat de crédit.

§2. Le montant de la prime est estimé pour chaque type de travaux concernés préalablement à leur réalisation sur base d'un devis d'entrepreneur et ou de fournisseur.

§3. Une fois les travaux réalisés, le dossier de demande de prime est introduit au Fonds qui, sur base de l'ensemble des documents requis, vérifie la conformité des travaux réalisés et fixe le montant définitif de la prime. Celui-ci est alors comptabilisé en remboursement partiel anticipé du crédit.

Article 23 – Interdiction de cumul

Le demandeur s'engage à ne pas solliciter une aide auprès de l'Administration pour les travaux qui font l'objet d'un rénopack ou d'un écopack. L'introduction d'une telle demande constitue un manquement grave de nature à entraîner l'obligation de rembourser immédiatement les aides accordées.

CHAPITRE 5 - Dispositions finales

Article 24 - Dérogations

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, le Conseil d'administration du Fonds peut déroger aux dispositions des articles 2, 6 §1, 10, 13, 15 §2,16 et 17§2 b) du présent dispositif.

Article 25 – Traitement des réclamations

Le Fonds prend en compte et traite avec diligence toute réclamation introduite par le demandeur.

Article 26 – Délai de constitution des dossiers

Le demandeur dispose d'un délai de 6 mois à dater de la date d'ouverture du dossier pour compléter sa demande. Passé ce délai, sa demande est, sauf s'il peut se prévaloir de circonstances exceptionnelles, rejetée.

**ANNEXE AU REGLEMENT SPECIFIQUE DES CREDITS ACCORDES EN FONDS B2
PAR LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE**

Grille des taux relative aux crédits de type accesspack consentis par le Fonds à un ménage comptant 3 enfants à charge ou à un ménage qui a un prêt en cours de remboursement et qui ne compte plus 3 enfants à charge

Catégorie	Barème	Seuils des revenus imposables* (0 enfants à charge)	Seuils des revenus imposables (3 enfants à charge)	Taux de base	Taux plancher
C1	1	8.100 EUR	23.100 EUR	1,00 %	0,50 %
C1	2	15.000 EUR	30.000 EUR	1,50 %	1,00 %
C1	3	21.900 EUR	36.900 EUR	2,00 %	1,50 %
C2	4	26.500 EUR	41.500 EUR	2,25 %	1,75 %
C2	5	31.100 EUR	46.100 EUR	2,50 %	2,00 %
C3	6	41.100 EUR	56.100 EUR	2,75 %	2,25 %
C4	7	51.300 EUR	66.300 EUR	3,00 %	2,50 %

* Les différents seuils de revenus sont à majorer de 5.000 EUR par enfant/personne à charge.
Ces montants sont indexés conformément à l'article 203 du Code