

19 DECEMBRE 2008

## **Arrêté du Gouvernement wallon instaurant les éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 175;

Vu le contrat de gestion 2007-2012 conclu le 10 septembre 2007 entre la Région wallonne et la Société wallonne du Crédit social;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social;

Vu les décisions de la séance conjointe du Gouvernement wallon et du Gouvernement de la Communauté française du 28 août 2008, et du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008, visant à la mise en place d'un dispositif intégré de mesures (informations, conseils, prêts à taux zéro) incitant les particuliers à concrétiser des investissements leur permettant de réaliser des économies d'énergie et de réduire, à due concurrence, le poids de leurs charges financières;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Société wallonne du Crédit social du 8 décembre 2008;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 19 décembre 2008

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 19 décembre 2008;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,  
Arrête :

**Article 1er.** Le règlement des éco-prêts de la Société wallonne du Crédit social est arrêté tel qu'il figure en [annexe](#).

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2009.

**Art. 3.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

### **Annexe**

#### **Règlement des éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social**

**Article 1er.** La Région wallonne accorde annuellement à la Société wallonne de Crédit social, ci-après dénommée « la SWCS », une subvention lui permettant d'accorder des « éco-prêts » destinés à financer les investissements en matière d'économie d'énergie dans l'habitat. Cette subvention couvre les coûts engagés sous la forme de prêts à tempérament et de prêts hypothécaires.

Dans le cas de prêts à tempérament, la Région alloue à la SWCS quatre fois par an et durant toute la vie des prêts, un montant égal aux encours tels qu'ils résultent des tableaux d'amortissement des prêts accordés durant un trimestre multiplié par la moyenne des TAEG en base trimestrielle appliqués le 1er jour ouvrable de chaque mois dudit trimestre par un

panel de trois organismes reconnus sur le marché des prêts à tempérament pour un même type d'opérations.

Dans le cas de prêts hypothécaires, la Région alloue à la SWCS quatre fois par an et durant toute la vie des prêts, un montant égal à l'encours mensuel moyen des prêts accordés durant un trimestre multiplié par la moyenne des taux IRS 10 ans en base trimestrielle observés le 1er jour ouvrable de chaque mois dudit trimestre, majorée de 100 points de base sauf si lors de la dernière levée d'emprunt, il s'avère que la marge de crédit de l'organisme financier dépasse 20 points de base, le différentiel est alors ajouté.

La Région verse les subventions à la SWCS sur la base de déclarations de créance trimestrielles.

**Art. 2.** Les conditions d'octroi des prêts définies par le règlement du crédit hypothécaire approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social sont d'application pour l'octroi des éco-prêts sous réserve des précisions ou dérogations stipulées dans le cadre du présent règlement.

**Art. 3. Le demandeur doit être propriétaire de l'immeuble objet de l'éco-prêt depuis 5 ans à la date d'ouverture du dossier de demande et doit, à la même date, y avoir établi sa résidence principale.**

**Art. 4.** Un éco-prêt ne peut être accordé que pour un logement dont la demande de **permis d'urbanisme a été déposée avant le 1er décembre 1996**. Ce logement doit également respecter 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 1er, 19° à 22bis, du Code wallon du Logement ainsi que les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

**Art. 5. § 1er.** Peuvent être financés au moyen d'un éco-prêt : les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco-primés telles que définies à l'article 93/1, 4°, de l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 relatifs aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que les travaux consistant dans le placement d'un système de chauffage performant au mazout ou au gaz propane ou les travaux d'isolation visés au § 7 de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

**§ 2.** Le coût des travaux à prendre en considération dans le cadre de l'octroi d'un éco-prêt doit atteindre au **minimum 2.500 EUR T.V.A. comprise**. Ces travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré. Cette dernière condition n'est pas obligatoire pour les travaux relatifs à l'isolation de la toiture qui peuvent être réalisés par le demandeur.

**§ 3.** Le coût des travaux à prendre en considération dans le cadre de l'octroi d'un éco-prêt comprend les frais et prestations inhérents aux travaux visés au § 1er du présent article.

**Art. 6. § 1er.** Sans préjudice du montant de la prime d'assurance dont question au paragraphe 7 du présent article, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder 100 % du coût des travaux économiseurs d'énergie, majoré des frais, avec un maximum de 30.000 EUR.

**§ 2.** Dans l'hypothèse où le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par la SWCS, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le maximum susceptible d'être prêté en application du règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 précité et le solde de ce prêt en cours.

**§ 3.** Dans l'hypothèse où le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par un autre créancier, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le montant

pour lequel l'inscription hypothécaire a été prise et le solde restant dû de ce crédit.

**§ 4. Le taux d'intérêt applicable à l'éco-prêt est fixé à 0,0000 % par mois soit 0,000 % l'an.**

**§ 5. La durée de l'éco-prêt est fixée en fonction des ressources du ménage et de l'âge du demandeur**, et est au maximum de 10 ans. La durée est telle que l'éco-prêt est complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de septante ans. Dans des cas exceptionnels, il peut toutefois être dérogé sur cette dernière limite pour autant que le prêt soit garanti par l'inscription hypothécaire dont question au paragraphe 6 du présent article.

**§ 6.** L'éco-prêt doit être garanti par une inscription hypothécaire prise, en premier ou en second rang, au profit de la SWCS. Il peut être dérogé à cette condition pour autant que le montant prêté n'excède pas 10.000 EUR.

**§ 7.** Le prêt hypothécaire doit également être garanti par un contrat d'assurance temporaire en cas de décès à capital décroissant et à prime unique au profit de la SWCS lequel peut avancer la prime en complément du prêt.

Si, en application du paragraphe 6 du présent article, le prêt n'est pas garanti par une inscription hypothécaire, le demandeur a la faculté de solliciter expressément, postérieurement à la signature de l'éco-prêt, la conclusion d'un contrat d'assurance temporaire couvrant le risque de décès.

En l'absence de couverture d'assurance, l'encours des montants prêtés ne peut excéder 90 % de la valeur vénale après travaux de l'immeuble objet du prêt.

**§ 8.** Le demandeur doit, par une clause spéciale, déléguer à la SWCS ses salaires, appointements ou tout autre revenu de remplacement à concurrence de tous les montants exigibles.

**§ 9.** La SWCS peut également se réserver le droit de conditionner l'octroi du prêt à la production de toute autre sûreté qu'il estimerait utile.

**Art. 7.** Le demandeur est tenu de céder à la SWCS les éco-primes dont question à l'article 5; celles-ci, une fois accordées, sont comptabilisées sur son compte de remboursement.

**Art. 8. La SWCS procède à l'expertise énergétique de l'immeuble, objet de la demande de l'éco-prêt, pour établir la liste des travaux et, le cas échéant, l'ordre de leur priorité, pouvant être financés au moyen d'un éco-prêt.**

Art. 9. En cas de fraude constatée dans le chef de l'emprunteur, celui-ci est tenu au remboursement de la ou des éco-primes éventuellement perçues. Sans préjudice de l'application éventuelle des articles 27bis et 28 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, un relèvement du taux d'intérêt initial du prêt au taux qui aurait été appliqué pour un emprunteur relevant de la catégorie 1 de revenus définie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social, est également appliqué sur le solde restant dû de l'éco-prêt, à titre de pénalité. Ce taux est expressément indiqué dans le contrat de prêt.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 instaurant les éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social.

Namur, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Publié le : 2009-01-16