

## Projet Bethlehem



### **Le projet Bethlehem**

Le projet Bethlehem a été lancé par l'investigation du cardinal Danneels lors du Congrès Bruxelles-Toussaint 2006.

L'objectif est l'affectation des biens d'église inoccupés à des logements sociaux par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière Sociale (AIS) et les Agences de Promotions Immobilières (APL). De plus en plus de bâtiments d'église permettent à des personnes à faibles revenus de bénéficier d'un droit au logement grâce à un loyer plus accessible.

L'Agence d'aide sociale devient l'intermédiaire entre le propriétaire du bien et les locataires à revenus précaires ou modestes. Elle se charge dès lors, de la bonne gestion du bien, de chercher le locataire, de rédiger les baux, d'établir les états des lieux ainsi que du suivi des obligations du locataire.

Elle garantit également au propriétaire un revenu locatif fixe (même à défaut du locataire), assure l'entretien courant du bâtiment et finalement, aide à la réhabilitation et à la mise en conformité.

L'AIS percevra une participation ( 15% des loyers).

La fondation Bethlehem se charge de la coordination entre le propriétaire et l'AIS.

### **Prêts et subventions**

Le Fonds du Logement de Wallonie octroie des aides.

#### Conditions :

- Le bien doit
  - être situé en Région wallonne ;
  - être inoccupé depuis minimum 12 mois ;
  - posséder une valeur vénale après rénovation inférieure aux maxima déterminés par la réglementation des crédits aux familles nombreuses.

- Le bénéficiaire doit
  - Être une personne physique ou une personne morale ;
  - être le propriétaire ou l'emphytéote
  - accepter de confier la gestion du logement à une Agence d'Aide Sociale.
- le montant de l'aide ne peut excéder 100 % du coût des travaux, majoré des frais et de la prime unique d'assurance décès éventuelle ;

#### Financement :

- l'aide octroyée :
  - ⇒ pour moitié sous la forme d'un prêt à taux 0 ;
  - ⇒ pour moitié sous la forme d'une subvention.
- si logement d'au moins trois chambres :
  - ⇒ l'aide est attribuée totalement sous la forme d'une subvention ;
- le total (prêt + subvention) ne peut excéder 54.900 euros par logement
- Un complément, de maximum 24.300 euros, est possible en cas de surcoût spécifique ou de réalisation de travaux économiseurs d'énergie (chaudière à condensation, isolation, ... ;
  - ⇒ pour moitié sous la forme d'un prêt à taux 0 ;
  - ⇒ pour moitié sous la forme d'une subvention.

#### La gestion par l'Agence :

- minimum 9 ans, sans compter la durée des travaux,
- ou de 15 ans si le montant de l'aide excède 54.900 euros.

#### La durée de remboursement du montant emprunté est déterminé en fonction de

- du statut du bénéficiaire emprunteur,
- du montant du loyer réclamé au futur locataire,
- de la rémunération de l'OFS (max 15% du loyer).

N.B. : si la condition d'inoccupation n'est pas satisfaite, un prêt de maximum 25.000 euros par logement peut être octroyé à un taux d'intérêt fixé par le Fonds du Logement.

<http://www.flw.be/prets-et-subsventions-aux-proprietaires>

**Coordonnées du projet Bethléem :**

*Coordination catholique pour l'habitat social* Rue de la Linière, 14 1060 Bruxelles  
Tel 02 533 29 60 Fax 02 533 29 98 ; Email : bethleem.bru@skynet.be; Site : <http://www.bethleem.be>

**Les adresses des différentes agences AIS se trouvent sur le site :**

[http://www.flw.be/images/FLW/Agences\\_immobilières\\_sociales/ais\\_hainaut.pdf](http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilières_sociales/ais_hainaut.pdf)

Le siège : *Direction des Organismes de logement à finalité sociale* Rue de Brabant, 1 6000 Charleroi

Tél 071/207 741 – 071/207 864 Fax : 071/ 322 146 Email : ofs@flw.be

Site : <http://www.flw.be/agences-immobilieres-sociales>