



2009/18

wallonne du logement

Circulaire

aux Sociétés de Logement de Service Public

Nos références :
223/AR/FK/JMV/BGA/LBE

Annexe(s) : 2

Charleroi,

Objet : Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 modifiant l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (M.B. 19.08.2008).

Arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements (M.B. 18.08.2008).

Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (M.B. 26 janvier 2009).

Circulaire complétant la circulaire 2007/38

LA PRESENTE CIRCULAIRE CONTIENT LES DISPOSITIONS NOUVELLES RELATIVES :

- **A L'OCTROI DE 5 POINTS DE PRIORITE AU MENAGE DONT UN MEMBRE EST DOMICILIE DEPUIS AU MOINS TROIS ANS, SANS INTERRUPTION, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE OU SE SITUE LE LOGEMENT A ATTRIBUER ;**
- **AUX MODALITES D'INFORMATION ET DE PUBLICATION DES DECISIONS CONCERNANT LES CANDIDATS LOCATAIRES ET LES LOCATAIRES AINSI QUE DES DECISIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ;**
- **AUX MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES REGLEMENTS SPECIFIQUES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.**

Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants,

La présente circulaire commente les modifications intervenues à la suite des arrêtés du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 (M.B. 19.08.2008), de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 (M.B. 26 janvier 2009) modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ainsi que de l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements (M.B. 18.08.2008).

1. DEFINITIONS

Les modifications de l'article 1^{er} relèvent pour la plupart d'un toilettage de texte. Ainsi :

- Le locataire est défini comme « les membres du ménage qui sont signataires du bail ». La qualité de locataire n'est donc, fort logiquement, reconnue qu'aux personnes dont la signature figure au bail. A noter que la signature du bail peut désormais être étendue, sous certaines conditions, à des personnes domiciliées dans le logement (voir ci-après).
 - Les bénéficiaires d'un abattement de revenus de 50% restent inchangés. En effet, bien que le lien de parenté exigé ne figure plus dans l'intitulé, il reste mentionné dans la liste des bénéficiaires.
 - Pour des raisons de précision formelle, la règle des 15% figure à nouveau explicitement dans la définition des revenus. Cette disposition ne modifie pas la pratique du calcul du loyer social.
 - Pour le logement proportionné :
 - Il suffit désormais qu'un seul des membres d'un couple ait moins de 35 ans pour qu'une chambre supplémentaire lui soit accordée ;¹
 - Une formulation similaire est adoptée pour les couples dont un membre est handicapé. Ils continuent donc en pratique à bénéficier de deux chambres. Pour rappel, en vertu de la règle, la personne seule handicapée ne se voit octroyer qu'une chambre ;
 - L'enfant handicapé bénéficiera, quel que soit son âge ou son sexe, d'une chambre individuelle (mais plus d'une chambre supplémentaire au cas où la règle conduirait déjà à lui accorder une chambre) ;
 - L'application de la réglementation permet, pour le calcul du logement proportionné, d'inscrire parmi les membres du ménage candidat, les enfants figurant dans la composition de ménage des demandeurs et les enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez un membre du ménage candidat, actées dans un jugement. Seront considérés comme enfants bénéficiant de modalités d'hébergement ceux pour lesquels la décision de justice prévoit une ou des périodes couvrant au moins une nuit. Par analogie avec la modification apportée au tableau général des priorités, il sera, dans ce cadre, également tenu compte des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez un membre du ménage candidat, actées dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.
- Il sera également tenu compte d'un jugement prévoyant un droit de garde subordonné à la détention d'un logement adéquat ;²

¹ Il reste néanmoins possible d user de la faculté de dérogation au logement proportionné par l'arrêté du 16 juillet 2008 lorsque le candidat marque son accord.

- Une définition du sans-abri est incorporée à l'arrêté. Elle se calque sur celle en vigueur pour l'octroi des a.d.e.l. et reste proche de celle déjà communiquée par la SWL aux SLSP par la circulaire 20/230/HM/SR du 18 août 1998. Il convient de noter que cette définition ne concerne que peu les SLSP, puisqu'elle n'intervient que dans le tableau des priorités à l'attribution des logements sociaux, lequel confie la délivrance des attestations aux seuls CPAS (voir ci-dessous).

2. LOGEMENT SOCIAL

2.1. CONDITIONS D'ADMISSION

2.1.1. REVENUS

L'arrêté du 19 décembre 2008 précise (art. 2) les modalités de calcul des montants des revenus à l'admission figurant à l'article 1^{er}, 29^o ou 30^o du Code du logement. Les revenus des candidats locataires seront donc établis selon les règles en vigueur pour le calcul du loyer social visées à l'article 1^{er}, 8^o de l'arrêté locatif modifié (prise en compte réduite de certains revenus, règle des 15% ...).

2.1.2. NON PROPRIETE

L'arrêté précise la notion de propriété intervenant pour le contrôle de la non propriété imposée aux candidats-locataires (CWL, art. 1^{er}, 29^o, 30^o et 31^o - AGW 07.09.2007, art. 3). Ne sont désormais plus considérés comme titulaires de droits réels sur un logement :

- les propriétaires de caravanes, chalets ou abris précaires qu'ils occupent à titre de résidence principale. L'autorité communale attestera de l'occupation de ce type de logement à titre de résidence principale ;
- les personnes domiciliées dans une zone définie par le plan « Habitat permanent ». La liste des communes concernées figure sur le site de la Direction interdépartementale de la cohésion sociale, à la rubrique Actions - Plan HP.

(http://cohesionsociale.wallonie.be/spip/IMG/pdf/liste_des_communes_HP_au_201107_1_.xls.pdf).

2.2. L'INFORMATION ET LES VOIES DE RECOURS

2.2.1. L'INFORMATION

2.2.1.1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'article 4 de l'arrêté du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public prévoit que :

« La société informe :

- individuellement par courrier ordinaire ou contre accusé de réception, selon les modalités déterminées par le Ministre sur avis de la Société wallonne, le candidat-locataire ou le locataire des décisions le concernant ;

Le tableau de priorité d'attribution des logements sociaux est établi en tenant compte des différents aspects suivants par l'arrêté locatif

- collectivement, aux valves de la société ou selon des modes de publication électronique selon les modalités fixées par le Ministre sur avis de la Société wallonne, pour chaque décision d'attribution des logements ».³

L'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 exécutant l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (M.B. 18.08.2008) dont vous trouverez le texte en annexe 2 détermine ces modalités de publication, applicables aux procédures d'attribution des logements sociaux, moyens, à loyer d'équilibre et loués à des étudiants.

2.2.1.2. NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

2.2.1.2.1. POUR TOUTE DECISION INDIVIDUELLE

Chaque décision individuelle doit être communiquée au candidat ou au locataire concerné par courrier ordinaire ou contre accusé de réception.

Pour rappel, ce type de décision doit être motivé par référence aux éléments de fait et aux dispositions légales ou réglementaires applicables et mentionner, conformément à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, les voies de recours visées aux articles 7 et 8 dudit arrêté⁴ ainsi que la possibilité d'introduire une réclamation individuelle auprès du Médiateur de la Région wallonne et l'adresse de celui-ci.

2.2.1.2.2. POUR LES DECISIONS D'ATTRIBUTION

a) Pour la société de logement de service public

La société doit notifier, au plus tard dans les 7 jours calendrier qui suivent, au candidat intéressé, la décision du comité d'attribution de lui proposer un logement, sous réserve du contrôle de l'actualité des éléments contenus dans son dossier.

La proposition d'un logement à un candidat désigné comme « réserviste » par le comité d'attribution doit s'entendre comme une décision conditionnée par le refus du candidat précédent. Le délai de 7 jours débutera dès lors à la date de ce refus.

³ Les modalités de publication collective prises par arrêté ministériel sont détaillées au point 2.2.1.3 ci-après. Pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de l'instance de recours dont relève l'objet de la décision.

Il convient enfin de noter que cette procédure peut conduire à constater que les déclarations figurant sur le formulaire de candidature sont inexactes. Ce sera notamment le cas lorsqu'un changement d'adresse n'a pas été communiqué. Ce type de situation peut conduire à une radiation (voir ci-dessous).

b) Pour le candidat

➤ Acceptation du logement

L'arrêté ministériel prévoit que l'attributaire dispose de 7 jours calendrier à partir du jour qui suit la date d'envoi de la notification pour marquer son accord sur l'attribution.

Cette acceptation se matérialise par un courrier simple, un courrier recommandé ou un accusé de réception, selon le choix de l'attributaire.

Dans la mesure où la société souhaite se prémunir d'un éventuel refus ultérieur de la part du candidat⁶, elle invitera l'attributaire ayant marqué son accord sur l'attribution à signer le bail dès que possible. Pour rappel, l'article 9 du bail prévoit le paiement du premier loyer et de la première provision pour charges avant la mise à disposition du logement. La garantie locative, destinée à couvrir toute dette locative ultérieure, peut cependant être exigée, selon les modalités prévues par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, dès la signature du bail.

➤ Refus du logement

A défaut d'accord dans le délai de 7 jours à partir du jour qui suit la date d'envoi de la notification, le candidat est réputé refuser le logement.

2.2.1.2.3. RADIATIONS

L'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 ne prévoit pas de disposition spécifique relative à la radiation de la candidature. Le processus qu'il organise peut cependant déboucher, en application de l'article 15 de l'arrêté du 6 septembre 2007, sur une radiation de candidature.

⁶ A ce stade, l'acceptation du candidat se limite au domaine administratif. Ce dernier n'est donc pas juridiquement tenu de respecter son engagement (paiement du loyer, préavis et autres dispositions du bail ne s'appliquent pas tant que le bail n'est pas signé).

Il convient à ce sujet d'attirer tout particulièrement l'attention des sociétés de logement de service public sur l'importance de notifier et de motiver les décisions de radiation de la candidature selon les mêmes modalités que celles adoptées pour notifier l'attribution.

En application de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, la notification de la radiation contiendra la mention des voies de réclamation et de recours, ainsi que la possibilité, pour le candidat, de solliciter du Conseil d'Administration (ou de l'organe délégué) moyennant motivation, la dérogation à cette radiation.⁷

Lorsque cette radiation fait suite à un refus de logement, elle est décidée par la société attributaire. Dans ce cas, la motivation indiquera le constat du refus de logement (éventuellement par l'absence de réponse du candidat – voir ci-dessous) et fera référence à la disposition de l'article 15 qui prévoit que, « sauf dérogation motivée accordée par le Conseil d'Administration, la candidature d'un ménage ayant refusé un logement est radiée. Elle ne peut être réintroduite qu'après un délai de 6 mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement ».

Lorsque le candidat est en défaut d'avoir communiqué les informations nécessaires ou lorsque les informations sont inexactes, la société qui constate ces manquements peut radier la candidature.

Dans l'hypothèse où le candidat a omis de signaler un changement d'adresse (omission qui sera constatée par le retour du courrier), la société est autorisée à radier la candidature en application de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cette radiation n'implique cependant pas l'interdiction, pour le candidat, de se réinscrire avant un délai de 6 mois. Il sera enfin constaté qu'en raison de sa cause même, il est matériellement impossible de notifier cette radiation à l'intéressé.

Si ce constat fait suite à la notification d'une attribution, la société est autorisée, par l'application combinée des articles 15, al. 2 de l'A.G.W. 06.09.2007 et 1^{er}, al. 3 de l'arrêté ministériel du 16.07.2008, à radier la candidature avec impossibilité de se réinscrire pour 6 mois et ce, à l'expiration du délai de 7 jours.⁸

⁷ La Chambre de recours a en effet estimé que la notification d'une radiation qui ne mentionnait pas la possibilité de solliciter une dérogation constituait une faute de la part de la société, faute qui justifiait la recevabilité d'un recours malgré que la procédure de réclamation préalable n'ait pas été respectée par le plaignant.
En effet, en défaut d'accès dans le délai prescrit, le candidat est réputé avoir refusé le logement. En principe, il est interdit pour le candidat, pendant toutefois se prévaloir du fait qu'il n'a pas reçu de demande d'accord.

2.2.1.3. INFORMATION COLLECTIVE RELATIVE AUX ATTRIBUTIONS

L'arrêté ministériel fixe également les modalités de publication collective des « décisions d'attributions » à effectuer par chaque société de logement de service public.

La publication porte sur les décisions d'attributions qui ont été suivies d'effet par l'acceptation de logement par le candidat. Cette acceptation se matérialise, au choix de la société, soit par la signature d'un document spécifique, soit par la signature du bail (voir ci-avant 2.2.1.2.2. b).

2.2.1.3.1. LIEU

➤ Publication écrite

La société publie, lisiblement, les acceptations de logement au minimum en deux endroits accessibles au public :

- aux valves de la société ;
- à tout autre endroit déterminé par le Conseil d'Administration.

La notion d'accessibilité doit se comprendre au sens large. Ainsi les lieux choisis doivent être matériellement accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite et être accessibles durant des plages horaires suffisamment étendues.

➤ Publication électronique

La société est en outre tenue de publier les acceptations de logements :

- sur son site Internet lorsque elle en dispose ;
- sur le site Internet de la Société Wallonne du Logement.

Les outils informatiques visant à permettre une publication électronique simultanée des acceptations de logements à la fois sur le site propre de la société de logement de service public et sur le site de la Société Wallonne du Logement ont été développées en concertation avec les fournisseurs informatiques des sociétés.

2.2.1.3.2. MENTIONS

L'arrêté prévoit de manière exhaustive les informations relatives à chaque logement attribué qui doivent être publiées. Il s'agit :

- du type de logement (social, moyen, foyer d'équilibre, loué à des étudiants) ;

- logement adapté (O/N) ;
- logement conçu spécifiquement pour une personne âgée de plus de 65 ans (O/N) ;
- nombre de chambres du logement.

2.2.1.3.3. DUREE DE LA PUBLICATION

➤ Début de publication

Les données relatives à chaque attribution doivent être publiées dans les 5 jours qui suivent la date d'acceptation du logement. Pour rappel, il s'agit, selon le choix posé par la SLSP, soit de la date de signature d'un document spécifique, soit de la signature du bail par l'attributaire.

➤ Fin de la publication

La publication est maintenue pendant un mois.

2.2.2. LES VOIES DE RECOURS

Les contestations relatives aux radiations de candidatures sont désormais du ressort de la chambre de recours (art. 3).

2.3. PROCEDURE DE CANDIDATURE

2.3.1. PRINCIPES

L'article 12 de l'arrêté locatif voit sa forme adaptée (art. 3) aux principes de la candidature unique au logement social telle qu'elle est déjà pratiquée. Le demandeur fait acte de candidature pour l'attribution de logements situés sur une ou plusieurs communes, indépendamment de la société gestionnaire des logements.

2.3.2. FORMULAIRE DE CANDIDATURE

L'arrêté du 17 juillet 2008 (art. 3) et l'arrêté du 19 décembre 2008 (art. 12) introduisent quelques modifications au formulaire unique de candidature. Il s'agit :

- de l'introduction de la notion d'adresse électronique dans les coordonnées du candidat et de son conjoint ou cohabitant au cadre A1. Cette voie peut en effet être utilisée pour le rappel du renouvellement de la candidature (A.G.W 06.09.2007, art. 14) ;
- de l'introduction de la notion d'historique de domicile des candidats et des membres de leurs ménages afin de permettre la gestion de la priorité communale (voir 2.5.2. ci-dessous) ;
- de l'introduction de la distinction de la notion d'enfant à charge et d'enfant en hébergement dans le cadre « Membres faisant partie du ménage » du volet A1. A noter que cette information peut être étendue aux candidats et aux conjoints ou cohabitants ;

- de l'introduction, dans l'hypothèse où le ménage compte une femme enceinte, de la date prévue de l'accouchement (mois/année). Bien que la saisie de cette information soit sans incidence sur le calcul du logement proportionné⁹, elle peut être utilisée pour envisager l'opportunité d'une dérogation au calcul strict du nombre de chambres à attribuer (A.G.W 06.09.2007, art. 1^{er}, 15^o, avant-dernier alinéa) ;
- du remplacement de la notion de société par celle de commune dans le cadre A.2 permettant au candidat de fixer son choix géographique. Une distinction est établie entre les communes gérées par la société de référence de la candidature et les communes gérées par d'autres sociétés ;
- d'une modification de pure forme quant aux souhaits exprimés par le candidat en matière de type de logement (maison ou appartement, maison uniquement, appartement uniquement – de préférence avec jardin/garage) au cadre A.3. Ceci ne change pas le fait qu'il s'agisse d'un souhait émis par le locataire, lequel reste sans incidence contraignante quant à l'attribution ;
- de l'adaptation du tableau général des priorités régionales (B2) aux priorités nouvelles introduites par les nouveaux arrêtés (voir 2.5.1. ci-dessous).

2.4. PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Lors de la procédure d'attribution, la SLSP se fonde sur l'analyse des documents effectuée par la société qui a reçu le formulaire unique de candidature (société de référence du candidat).

L'article 3 de l'arrêté locatif prévoit que le ménage correspond aux conditions de revenus et de patrimoine au moment de l'attribution. Il revient dès lors à la société attributaire de s'assurer du respect de ces conditions au moment de l'attribution.

Il en va de même des situations donnant droit à des priorités à l'attribution (points ou ancienneté). Ces situations, qui justifient réglementairement l'attribution de points au ménage concerné, doivent en effet être toujours d'actualité au moment où le comité d'attribution prend sa décision.

En cas de manquement, en particulier en l'absence de documents probants indispensables, dû à la société gestionnaire, la société attributaire peut désormais demander à celle-ci de compléter le dossier (art. 5, 2^o). Compte tenu de l'importance des délais dans les procédures d'attribution, la plus grande diligence est requise de la part des sociétés qui seraient amenées à compléter un dossier.

L'obligation, pour le commissaire de la SWL, de parapher et coter le registre de candidatures est supprimée. Le Commissaire reste néanmoins tenu de vérifier ledit registre.

Il n'est donc plus indispensable de tenir un registre papier au sein de la société. Celui-ci peut être tenu sous une forme informatisée. Le contenu de ce registre informatisé doit cependant pouvoir être obtenu par la SWL (ou le commissaire qui la représente), selon les standards qu'elle communique.

Les différentes formes (listings) susceptibles d'être requises dans le cadre du contrôle par les Commissaires feront l'objet d'instructions ultérieures.

⁹ La notion de femme enceinte ne figure en effet pas dans la définition du logement proportionné.

2.5. PRIORITES A L'ATTRIBUTION

2.5.1. TABEAU GENERAL DES PRIORITES REGIONALES

Le tableau des priorités, désormais intitulé « tableau général des priorités régionales » a fait l'objet de plusieurs modifications visant notamment à y intégrer certaines propositions relayées lors de l'approbation des règlements spécifiques.

➤ **8 points**

- L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration ou par le bourgmestre.
- Cette priorité est adaptée en fonction du fait que certaines communes disposent d'une délégation pour déclarer les logements inhabitables. La liste des communes concernées est disponible sur le site du Service public de Wallonie, DGO 4, via la rubrique salubrité-logements (http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/Salubrite/communes_agreees.pdf).
- La priorité accordée à l'occupant d'une caravane, est étendue aux occupants d'un **chalet ou d'un abri précaire**, qu'il occupe à titre de résidence principale. Les personnes domiciliées dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » continuent à bénéficier de la même priorité.
- Les cas d'extrême urgence sociale seront attestés par les CPAS au moyen d'une attestation analogue à celle qui figure en annexe 2. Cette attestation ainsi que des directives à ce sujet ont été établies en collaboration avec l'Union des Villes et des Communes de Wallonie.

Les informations suivantes, issues des directives communiquées aux CPAS, sont susceptibles de permettre aux sociétés de renseigner au mieux les candidats sur les principes et modalités d'octroi de ces attestations :

a) CPAS compétent

Est en principe compétent le CPAS « secourant » c'est-à-dire celui de la résidence habituelle et effective. La présence habituelle de la personne (lieu des principales activités, lieu de vie), comme sa résidence effective peuvent ne pas correspondre à l'inscription dans les registres de population. La situation réelle l'emportera sur la situation administrative.

Exception générale :

Centre compétent pour secourir. Si au moment de l'introduction de sa demande, la personne est dans une institution (maison d'accueil agréée, établissement pour handicapés, hôpital psychiatrique, ...) - est compétent le CPAS de la commune où le demandeur est **inscrit, à titre de résidence principale**, au registre de la population ou des étrangers. Il faut se référer au moment de l'admission de la personne dans l'établissement pour déterminer la compétence.

D'autres exceptions sont liées à la qualité du demandeur :

- le demandeur est sans-abri et ne vit pas dans une institution : est compétent le CPAS de la commune où le demandeur a sa **résidence de fait**, le lieu où il vit effectivement ;
- le demandeur poursuit des études de plein exercice et a moins de 25 ans : est compétent le CPAS de la commune où l'étudiant est **inscrit à titre de résidence principale**, au registre de la population ou des étrangers **au moment de sa demande**. Ce même CPAS reste compétent durant toute la durée des études.

b) Signature de l'attestation

Le président signera l'attestation avec le secrétaire du CPAS comme le prévoit le principe général contenu à l'article 28, par. 2, al.1^{er} de la loi organique des CPAS, sauf délégation expresse.

c) Notion de « cas d'extrême urgence sociale »

1° Le ménage victime d'un événement calamiteux

A titre exemplatif, peuvent être considérés comme « événements calamiteux », l'inondation, l'incendie, le tremblement de terre, l'éboulement, ...

Le ménage devant être « victime », il est à supposer qu'il y ait un certain dommage, une certaine dégradation qui rende le bien inhabitable ou à tout le moins difficilement habitable.

Rappelons que l'on peut entendre par événements calamiteux, les calamités naturelles, soit les phénomènes naturels de caractère exceptionnel ou d'intensité imprévisible ayant provoqué des dégâts importants, notamment les tremblements ou mouvements de terre, les raz de marée ou autres inondations à caractère désastreux, les ouragans ou autres déchaînements des vents, ayant causé des dommages aux immeubles bâtis occupés à titre de résidence principale par le(s) candidat(s) locataire(s).

2° Le ménage sans-abri

Le Ministre du Logement a eu l'occasion de préciser à un député wallon qui s'inquiétait de la problématique¹⁰ que, « correspondent entre autres à la définition de personne sans-abri :

- les personnes sans domicile fixe qui sont hébergées dans un centre d'accueil pour adultes en difficulté ou une maison maternelle agréée ou non agréée ;

- les personnes qui quittent un lieu où elles résident obligatoirement en exécution d'une décision judiciaire et administrative, à l'exclusion des détenus évadés, compte tenu de l'article 339 du Code pénal ;
- les rapatriés belges indigents qui ne disposent d'aucun logement lors de leur arrivée en Belgique ;
- les personnes qui, à la fin d'un séjour en hôpital ou en établissement psychiatrique, se retrouvent sans logement ;
- les personnes qui dorment dans la rue ou dans les édifices publics qui n'ont pas la fonction de logement (gares, etc.). »

Il va de soi que seules les situations réelles - et non les situations potentielles - peuvent être prises en considération lors de l'examen de la situation du candidat ».

Ajoutons également, à titre d'exemple, les personnes hébergées provisoirement par un particulier, en vue de leur porter secours, de manière transitoire et passagère en attendant qu'elles disposent d'un logement¹¹.

Dans l'arrêté, le "ménage sans-abri" a été défini comme :

- Soit le ménage qui, pendant le mois précédant la prise en location d'un logement salubre :
 - o Soit n'a joui d'aucun droit, réel ou personnel lui assurant l'occupation d'un logement (location d'une chambre d'hôtel, l'occupation d'un logement à titre précaire, personnes qui dorment dans la rue ou dans un édifice public, ...) ;
 - o Soit a été hébergé à titre exceptionnel ou temporaire :
 - * par des personnes, (famille, amis, ...) ;
 - * ou par des institutions (maisons d'accueil, maisons maternelles, établissements pénitentiaires, ...) ;
 - * ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement (logement de transit, initiative locale d'accueil, abri de nuit, ...).
- Soit le ménage qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre :
 - o ne jouissait d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement ;
 - o et était hébergé pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement (hôpitaux psychiatriques, initiatives d'habitation protégées, hôpitaux, établissements pour handicapés, établissements pour enfants, ...) ;

- Soit le ménage qui, pendant les trois mois précédant la prise en location d'un logement salubre, occupait une résidence de vacances située dans une zone de loisirs.

3° La personne qui quitte un logement à cause de violences conjugales.

Un rapport médical, une copie d'une plainte - récente - à la police, une enquête sociale sont des éléments qui permettent au CPAS de pouvoir attester de la situation d'extrême urgence sociale. Le CPAS doit avoir des éléments qui lui permettent d'objectiver la situation.

- Une priorité nouvelle est accordée au locataire qui doit quitter un logement situé dans un périmètre de **rénovation urbaine communale** déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public. Il revient à la commune concernée de délivrer une attestation au candidat sollicitant l'octroi de cette priorité.
- Une priorité nouvelle est accordée au **locataire ou à l'occupant d'un logement de transit, d'insertion ou d'urgence**. La société exigera la production d'une attestation émanant de l'organisme gestionnaire du logement. Cette attestation mentionnera la date de fin de bail ou d'occupation précaire.

➤ **6 points**

- La priorité accordée aux couples mariés ou vivant maritalement depuis moins de 8 ans, aux personnes divorcées ou en instance de l'être et au parent seul avec enfant(s) à charge est étendue aux mêmes catégories de personnes bénéficiant de **modalités d'hébergement actées dans un jugement, dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial**¹².

Les coordonnées des médiateurs familiaux agréés sont disponibles sur www.mediateurfamilial.be et www.juridat.be/mediateur.

- La priorité accordée au ménage dont les conjoints ont moins de 30 ans est étendue à tous les couples, mariés ou vivant maritalement dont un des conjoints a moins de 35 ans.

➤ **3 points**

- La priorité accordée au locataire dont le bail est résilié par le bailleur en vue d'une occupation personnelle du bien (C.C., art. 3, § 2) est étendue au locataire dont le bail est résilié, dans des conditions similaires, pour travaux lourds (C.C., art. 3, § 3). Avant d'accorder ces points, la société veillera au respect, par le bailleur, de la procédure prévue par le Code civil, notamment sur le plan des formes.

¹² Le tableau en annexe 1 reprend, selon leur statut, les enfants entrant en ligne de compte dans les différents aspects couverts par l'octroi de bail.

2.5.2. PRIORITE COMMUNALE

L'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 (M.B. 19.08.2008 – voir annexe 1) avait introduit une nouvelle priorité dans le tableau des priorités à l'attribution des logements sociaux figurant à l'article 17, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Il s'agissait d'accorder 5 points au « ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans, sans interruption, dans une des communes affiliées à la société auprès de laquelle il est candidat ».

Par un courrier du 12 septembre dernier, Monsieur André ANTOINE, Ministre du Logement, précise la portée pratique de cette disposition au moyen de l'exemple suivant :

Le champ territorial d'activités de la société "S" comprend les communes affiliées : "A", "B" et "C".

Un habitant domicilié dans la commune "A" depuis au moins 3 ans, comptabilise 5 points supplémentaires pour un logement de cette société, disponible dans la commune "A".

Ces 5 points ne peuvent être pris en compte pour un logement disponible dans les communes "B" et "C".

Cette interprétation a été confirmée dans l'arrêté du Gouvernement du 19 décembre 2008 (M.B. 26 janvier 2009 – voir annexe 2), entrant en vigueur le 1^{er} mars 2009. Celui-ci modifie en effet la disposition introduite le 17 juillet 2008 pour la formuler comme suit : « Cinq points de priorités sont accordés au ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans, sans interruption, sur le territoire de la commune où se situe le logement à attribuer ».

En retirant cette priorité du « tableau général des priorités régionales », cet arrêté permet en outre d'additionner les 5 points de la priorité locale à ceux dus en application d'une éventuelle priorité spécifique de même valeur.

2.5.2.1. CONDITIONS D'OCTROI DE LA PRIORITE

2.5.2.1.1. PERSONNES A CONSIDERER

Il y a lieu de considérer, indépendamment, les données relatives à chacun des membres du ménage repris au volet A 1 du formulaire unique de candidature¹³ (« ménage dont un membre est »). Une case a été créée à cet effet en regard de chacun des membres du ménage dans le formulaire unique de candidature.

¹³ Cette rubrique du formulaire unique de candidature reprend les coordonnées des personnes qui composeront le ménage occupant le logement à attribuer. Il se peut donc qu'elle ne coincide pas avec les documents de composition de ménage établis par l'administration communale, lesquels indiquent la composition effective de la famille en matière de candidature.

En l'état actuel de la réglementation, la disposition de l'article 1^{er}, 15^o relative aux enfants pour lesquels un droit d'hébergement est acté par un jugement n'est pas d'application pour l'octroi des 5 points de priorité communale. Elle ne s'applique en effet qu'à la détermination du logement proportionné à l'attribution. Seuls seront donc pris en compte les enfants figurant sur la composition de ménage du (des) demandeur(s).

2.5.2.1.2. COMMUNE A CONSIDERER

Il y a lieu de considérer la commune du domicile¹⁴, quelle que soit la résidence effective des intéressés. Les personnes bénéficiant d'une adresse de référence auprès d'un CPAS seront considérées comme domiciliées sur cette commune. Les périodes de radiation du domicile ne pourront être prises en compte (« domicilié »).

2.5.2.1.3. DUREES A PRENDRE EN COMPTE

Il y a lieu de prendre en compte les durées :

- relatives à la seule commune du logement à attribuer. Cette priorité n'est en fait pas uniquement liée aux données de la candidature, mais également à celles du logement à attribuer ;
- pour autant que le membre du ménage soit encore domicilié dans la commune du logement à attribuer (« depuis ») ;
- relatives à des périodes ininterrompues (« sans interruption »). Toute élection de domicile du membre dans une autre commune que celle du logement à attribuer interrompt la durée.

2.5.2.1.4. DUREE MINIMALE EXIGEE

La durée considérée selon les critères ci-dessus doit atteindre au moins trois ans (« trois ans »).

2.5.2.2. OCTROI DES POINTS

Lors de l'attribution d'un logement, 5 points seront accordés au ménage dont au moins un membre est domicilié depuis trois ans dans la commune du logement en question, selon les modalités décrites ci-dessus.

¹⁴ Il s'agit ici de la « nouvelle commune » la notion d'« ancienne commune » n'étant utilisée que pour la définition de la zone géographique sur laquelle porte la candidature (voir formulaire unique de candidature, cadre A2).

Il se peut donc, dans la mesure où les membres du ménage demandeur peuvent être domiciliés dans des communes différentes, qu'un même ménage bénéficie de ces 5 points de priorité pour l'attribution de logements sur plusieurs communes différentes, voire dans plusieurs sociétés de logement de service public.

La Société Wallonne du Logement recommande dès lors de mentionner, sur le document communiqué aux intéressés, la ou les communes pour lesquelles le ménage bénéficie desdits points de priorité.

Le nombre de points accordés en vertu de cette priorité à un même ménage pour l'attribution d'un logement situé dans une commune donnée ne peut cependant excéder 5 points et ce, quel que soit le nombre de membres du ménage rencontrant les critères.

2.5.2.3. MODALITES PRATIQUES

Le volet A 1 du formulaire de candidature unique a été adapté aux nouvelles données à enregistrer afin d'accorder les 5 points de priorité aux ménages bénéficiaires de la mesure.

Il est en effet nécessaire de recueillir, pour chaque membre des ménages candidats, la commune du domicile actuel, ainsi que la date du dernier changement de commune.

Il revient aux sociétés de logement de service public d'introduire ces données pour les candidats dont elles sont société de référence, dans la base de données de la candidature unique. Celle-ci a d'ores et déjà été adaptée à cet effet.

2.5.3. REGLEMENTS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION

2.5.3.1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Les arrêtés du 17 juillet et du 19 décembre 2008 ayant valorisé à hauteur de 5 points de priorité, l'ancienneté de domicile dans la commune du logement à attribuer, la référence à la durée du domicile d'un membre du ménage ne peut plus fonder une priorité spécifique. Le règlement spécifique ne peut pas davantage augmenter le nombre de points accordés à cette situation (A.G.W. 17 juillet 2008, art. 2).

2.5.3.2. REGLEMENTS APPROUVES PAR LA SWL

L'introduction de nouvelles priorités dans le tableau général des priorités régionales rend, dans les faits, caduques des dispositions identiques prises par certaines SLSP dans le cadre de leur règlement spécifique.

Le retrait, à partir du 1^{er} mars 2009, des 5 points de priorités liés à l'ancienneté du domicile sur le territoire de la commune du logement à attribuer, du tableau général des priorités régionales, permet de nouvelles possibilités de cumul de points, imposant certaines révisions dans des règlements spécifiques comportant des priorités à 5 points.

Dans les deux cas, les SLSP dont le règlement spécifique doit être modifié seront informées individuellement par courrier des éventuelles modifications apportées de ce fait à leur règlement spécifique.

2.5.3.3. MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE

2.5.3.3.1. PRINCIPE

Afin de permettre l'application des règlements spécifiques prévus par la réglementation et sollicités par près de la moitié des SLSP, les données relatives aux règlements spécifiques qui ne figurent pas dans le formulaire unique annexé à l'A.G.W. du 6 septembre 2007 feront l'objet, de la part des candidats intéressés, d'un dépôt de dossier complémentaire auprès de la société susceptible de leur accorder la priorité spécifique qu'ils revendiquent.

La Société Wallonne du Logement se chargera de communiquer à toutes les SLSP, ainsi que via son site internet, les informations relatives à l'ensemble des priorités spécifiques applicables.

2.5.3.3.2. POUR 2009

2.5.3.3.2.1. Information générale des candidats

La SWL a mis en ligne sur son site internet l'ensemble des règlements spécifiques approuvés que les SLSP auront adoptés (tableaux par priorités et tableaux par sociétés ainsi que les quartiers déterminés).

La SWL communiquera ces informations à chaque SLSP afin que celles-ci puissent assurer l'information générale des demandeurs.

2.5.3.3.2.2. Information ciblée des candidats

- Compte tenu que l'approbation des règlements spécifiques par la SWL est intervenue après la date prévue par la réglementation pour l'envoi du rappel de renouvellement à l'ensemble des candidats locataires, il est indispensable d'informer les candidats, par voie de courrier, des priorités auxquelles ils peuvent éventuellement prétendre dans les SLSP gérant les logements des communes sur lesquelles porte leur candidature ;

- Afin de ne pas imposer aux sociétés gestionnaires de candidatures la maîtrise des règlements (logique de fonctionnement, définitions, attestations, ...) de toutes les SLSP auprès desquelles les candidats qu'elles gèrent ont sollicité un logement ;
- Compte tenu que l'envoi par courrier à tous les candidats, de l'information sur toutes les priorités locales, serait telle qu'il est préférable d'envoyer plusieurs courriers aux seuls candidats dont la demande porte sur plusieurs SLSP,

à l'issue des renouvellements (15 février 2009), les SLSP qui mettent en œuvre un règlement spécifique informeront par courrier tous les candidats figurant dans leur registre (qu'elles en soient société de référence ou pas), sur des priorités auxquelles ils pourraient éventuellement prétendre en application de leur règlement spécifique.

Il est indispensable que ce courrier mentionne un délai de réponse. Passé ce délai, une fois l'ensemble des informations enregistrées, la société pourra mettre son règlement spécifique en application.

2.5.3.3.3. GESTION DES LISTES DE PRIORITES SPECIFIQUES EN VUE DES ATTRIBUTIONS

Tous les candidats étant informés des priorités spécifiques auxquelles ils peuvent prétendre auprès de chacune des sociétés gérant les logements qu'ils ont sollicités, il leur revient de communiquer les documents probants, selon les modalités définies par chaque SLSP en dehors du mécanisme de candidature unique.

Il revient aux SLSP de développer, le cas échéant, les outils permettant de tirer, à l'attention de leurs comités d'attribution, les listes de candidats dans l'ordre issu de leur règlement spécifique.

Il est rappelé que les attributions accordées en fonction du règlement spécifique font partie du quota des attributions à effectuer en fonction des priorités (40% minimum, 60% maximum). Les 20% d'attributions selon l'ordre issu du règlement spécifique approuvé par la SWL constituent un maximum qui ne doit pas nécessairement être atteint.

2.6. EXTENSION DU BAIL

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 introduit dans l'arrêté du 6 septembre 2007, un article 26 bis rédigé comme suit :

« Sans préjudice des articles 20 et 21, à la demande d'un ménage qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement ».

2.6.1. OBJECTIF

Le but poursuivi est de permettre à une personne occupant le bien loué sans pour autant être signataire du bail, de pouvoir faire la demande de devenir co-signataire du bail. Si cette demande est acceptée par la société, un nouveau contrat est alors conclu. Cela permet de prendre en compte des situations où des personnes ayant occupé le logement pendant une longue période se retrouvent sans titre pour rester dans le logement lors du décès, lors du placement en maison de repos, par exemple, du titulaire du bail.

2.6.2. APPLICATION

2.6.2.1. ORGANE COMPETENT

Selon les termes de l'arrêté, la faculté de conclure un nouveau bail est laissée à « la société ». Par principe, il s'agit donc d'une compétence du conseil d'administration. Néanmoins, s'agissant d'une démarche aboutissant à la signature d'un nouveau bail, on peut considérer qu'il s'agit d'une modalité particulière d'attribution. Il apparaît donc légitime de déléguer au comité d'attribution institué par le décret le soin de se prononcer sur le recours éventuel à cette disposition en faveur de l'un ou l'autre de ses locataires.

2.6.2.2. MOTIVATION

La mise en œuvre de cette disposition est une faculté (« la société peut »), elle ne constitue en rien un droit pour le locataire ou pour l'occupant du logement. Il y aura donc lieu d'apprécier l'opportunité d'accorder un nouveau bail au ménage demandeur, notamment par une évaluation objective de la situation sociale de ce ménage en regard de la situation vécue par les ménages candidats arrivant en ordre utile pour l'attribution d'un logement similaire. Il s'agira donc plus que vraisemblablement de cas quantitativement exceptionnels.

La décision d'avoir recours à l'article 26 bis doit impérativement être motivée de manière circonstanciée et objective.

L'octroi d'un bail par le biais de cette disposition doit par ailleurs intervenir dans le strict respect de l'égalité de traitement des différents ménages qui en feraient la demande. Des ménages dans des situations identiques doivent obtenir une réponse identique à leur demande.

2.6.2.3. CONDITIONS

L'octroi d'un bail par le biais de cette disposition nouvelle est soumis à plusieurs conditions :

- l'existence d'une demande expresse (« à la demande ») ;
- que cette demande émane d'un membre du ménage non signataire figurant dans la composition de ménage du locataire en titre (« domicilié à l'adresse du logement ») ;
- l'accord du locataire en titre (le ou les signataires du bail initial). L'article 26 bis prévoyant que le demandeur figure comme co-signataire du nouveau bail, la signature du locataire et donc son accord sont indispensables ;
- le respect, par le ménage attributaire, des conditions d'admission au logement social. L'article 3, § 2, qui fixe le champ d'application des dispositions figurant au titre II (« Du logement social ») prévoit que « le ménage répond aux conditions de revenus et de patrimoine visées à l'article 1^{er}, 29^o ou 30^o du Code wallon du Logement [...] à l'attribution du logement » ;
- que le logement soit proportionné au ménage occupant (« sans préjudice de l'article 21 ») ;
- dans la mesure où le logement est adapté ou conçu pour une personne de plus de 65 ans, que le ménage compte respectivement un membre handicapé ou âgé de plus de 65 ans (« sans préjudice de l'article 20 ») ;
- que le logement attribué soit celui sur lequel portait le bail initial (« le même logement »). Rappelons à cet égard la faculté dont dispose le locataire d'obtenir une mutation vers un logement proportionné, dans le respect des règles de priorités visées à l'article 21 ;
- que le locataire en titre ne soit pas décédé lorsque le bail social effectivement souscrit par le locataire initial prévoit la résolution d'office au décès du locataire. Dans ce cas l'article 26 bis ne pourrait s'appliquer.

2.6.2.4. BAIL

Le locataire initial et le membre du ménage demandeur en application de l'article 26 bis seront invités à souscrire le bail à durée déterminée annexé à l'arrêté du 6 septembre 2007 modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008.

2.6.2.5. PUBLICATION

Compte tenu de l'absence de précision dans le texte de l'arrêté modificatif, quant à la nature de l'octroi d'un bail par le biais de l'article 26 bis, la SWL suggère aux sociétés de publier l'acceptation, par les locataires, d'un nouveau bail, selon les mêmes modalités que celles en vigueur pour les attributions.

2.6.2.6. RECOURS

Compte tenu de l'absence de précision dans le texte de l'arrêté modificatif, il reviendra à la Chambre de recours de se prononcer, le cas échéant, sur son éventuelle compétence relative aux recours portant sur l'application de cette nouvelle disposition (A.G.W. 6 sept. 2007, art. 8).

2.7. LOYER DE PLAFONNE

2.7.1. PRINCIPE

L'indexation des revenus à l'admission dans le logement social a soulevé de nombreuses questions relatives au déplafonnement des loyers, mesure liée aux revenus d'admission. Il semble donc utile d'apporter les quelques précisions suivantes.

L'article 34 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 dispose que :

« Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % celles d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent [de plus de 20%] ceux d'un ménage à revenus modestes, n'est pas limité par la valeur locative normale.

L'application de cette mesure dépend donc des éléments suivants et de leur évolution éventuelle au cours des 12 derniers mois :

- revenus du ménage locataire ;
- composition du ménage locataire (personne seule/autre ménage/nombre d'enfants à charge) ;
- conditions d'admission en vigueur.

Afin de tenir compte :

- de la philosophie générale du calcul du loyer social, qui veut que celui-ci soit adapté, le cas échéant, chaque mois en fonction des revenus perçus par le ménage locataire (adaptation du loyer au revenu – règle des 15%) ;
- de l'objet de la mesure de déplafonnement qui vise à supprimer la limitation haute du loyer lorsque le ménage locataire bénéficie de revenus sensiblement (120%) supérieurs au maximum de revenus prévu pour que ce même ménage puisse être admis au logement social,

il est proposé d'appliquer dorénavant cette mesure comme suit.

Pour qu'un loyer puisse excéder le montant de la valeur locative normale, il faut que les trois conditions suivantes soient respectées :

1° que le loyer puisse être révisé en vertu de l'un des critères fixés par l'article 29. Cet article fixe en effet la liste exhaustive des situations entraînant une modification du loyer¹⁵, à savoir :

- adaptation au 1^{er} janvier ;
- mutation ;
- modification du ménage ;
- variation du revenu d'au moins 15%.

2° qu'au cours de chacun des 12 mois précédant celui auquel le loyer est applicable,¹⁶

- le revenu pris en considération pour le calcul du loyer excède 120% du montant maximum de revenus d'admission en vigueur durant le mois auquel le loyer se rapporte,¹⁷
- selon la composition de ménage enregistrée au début du mois précédant le mois auquel le loyer se rapporte.¹⁸

3° que le ménage ne soit pas exclu de la mesure de déplafonnement en raison des exceptions visées ci-dessous.

2.7.2. EXCEPTIONS

L'article 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 ajoute une exception au déplafonnement du loyer en modifiant la rédaction de l'article 34 comme suit :

« Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :

- *atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même § et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis 10 ans au minimum.*
- *ou s'il quitte un logement non proportionné en application de l'article 21 ».*

¹⁵ Le fait de remplir les autres critères de déplafonnement ne figure en effet pas dans la liste des causes justifiant en soi la modification du loyer.

¹⁶ Afin de lever le déplafonnement dès qu'une diminution de revenus vient interrompre la suite des 12 mois consécutifs à 120% au moins du revenu d'admission.

¹⁷ Pour comparer les revenus du locataire au maximum accepté pour les demandeurs de logements, il convient de se référer aux conditions d'admission en vigueur au moment du calcul. Selon le mécanisme d'indexation adopté, il est possible de connaître le revenu d'admission avec plus d'un mois d'avance.

¹⁸ Il s'agit de la dernière composition du ménage locataire, comme au moment de l'indexer et de notifier le loyer en vigueur pour le mois suivant.

2.7.2.1. AGE ET DUREE DE LOCATION

La mesure qui suspend le déplaçonnement en raison du critère d'âge et de durée de location est maintenue sans modification.

2.7.2.2. MUTATION

Selon les termes de la note au Gouvernement, il s'agit d'un incitant en faveur « des ménages qui acceptent une mutation dans un logement proportionné : si leurs revenus dépassent depuis un an les revenus modestes, le loyer annuel restera limité à la valeur locative normale ».

Néanmoins, en raison des dispositions des articles 3, § 2, 3° et 29, § 2, on ne peut accorder de mutation à un ménage ne répondant pas aux conditions d'admission. Cette mesure, qui ne peut viser que des ménages dont le loyer est déplaçonné – donc dont les revenus excèdent, par hypothèse, les revenus d'admission – est sans effet.

2.8. CONTRAT-TYPE DE BAIL

2.8.1. DECES DU LOCATAIRE

Pour des raisons de logique, la disposition qui prévoit que « Le bail est résolu d'office au décès du locataire » est déplacée de l'article 17, dernier alinéa vers un article 17 bis. Ceci ne modifie en rien la portée de la disposition.

2.8.2. CONGE DONNE PAR LA SOCIETE

2.8.2.1. CONGE POUR REVENUS SUPERIEURS AUX CONDITIONS D'ADMISSION

Le contrat-type de bail prévoit la faculté, pour la société, de donner congé, moyennant un préavis de trois mois, au locataire dont les revenus excèdent, depuis 6 mois les revenus modestes.

Pour les baux conclus à partir du 1^{er} mars 2009, cette disposition n'est plus liée à la date anniversaire du bail, mais s'exerce au premier janvier qui suit le triennat.

Ceci permet de se fonder sur le résultat de la demande annuelle de revenus destinée à l'adaptation des loyers afin de recenser les locataires dont le bail est susceptible d'être résilié en raison de la hauteur des revenus.

Il s'agit cependant toujours de prendre en compte les revenus des 6 derniers mois (à la différence du calcul du loyer, qui se fonde sur des revenus annuels).

Le préavis doit être envoyé avant le 1^{er} janvier pour expirer au 31 mars.¹⁹

¹⁹ Excepté si le locataire fait usage de la faculté d'envoyer un contre préavis d'un mois en application de l'article 18, § 5.

2.8.2.2. CONGE POUR NON RESPECT DU BAIL OU DU ROI

Une condition est ajoutée à celles qui permettent la résiliation du bail à tout moment (art. 18, § 3). Il s'agit de la résiliation « lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur ».

L'insertion de cette clause, qui vise essentiellement à rappeler au locataire l'ensemble de ses obligations ne modifie rien en pratique. En effet, la clause résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Il est par ailleurs indispensable de demander la résiliation au Juge²⁰.

3. LOGEMENT MOYEN

3.1. DEROGATION A LA CONDITION DE REVENUS

Au sens strict, la modification des modalités d'établissement des revenus visée à l'article 3, §2, al . 2 ne porte que sur les revenus à l'admission au logement social. Pour d'évidentes raisons de cohérence, il y aura lieu d'appliquer les mêmes règles de calcul pour définir les conditions d'accès au logement moyen.

L'article 36 de l'arrêté du 6 septembre 2007 fixe le champ d'application des dispositions relatives au logement moyen.

Par principe, ce type de logement est réservé aux ménages à revenus moyens (art. 36, § 4). Deux possibilités de dérogation sont cependant prévues dans les cas suivants :

- lorsque le logement est situé dans une zone à forte pression foncière²¹. Dans ce cas, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenu minimum ;
- en cas d'impossibilité de louer le logement pendant plus de trois mois (en pratique lorsque les candidats correspondant aux conditions d'un ménage à revenus moyens font défaut), le logement peut être loué à un ménage à revenus modestes.²²

La durée de cette location consentie à titre dérogatoire ne pouvait excéder une période de trois ans non renouvelable. L'arrêté du 19 décembre 2008 permet désormais, en dérogation aux dispositions du Code civil²³, de renouveler le bail avec le même locataire.

La logique veut cependant que le renouvellement du bail consenti à un ménage à revenus modestes soit subordonné au respect, au moment de lui donner, le cas échéant, le préavis du critère justifiant la dérogation initiale, à savoir l'absence de candidat-locataire à revenus moyens dans le registre des candidats de la société – ou leur refus de prendre le logement en location.

²⁰ Article 1184 du Code civil.

²¹ La référence initiale n'ayant pas été actualisée dans l'arrêté, il convient de lire art. 79, § 3, a en lieu et place de 79, § 2, 1°.

²² Pour rappel, même dans cette hypothèse, l'ensemble des conditions de location, en particulier la fixation du montant du loyer, restent celles d'un logement moyen.

²³ L'article 39, § 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, s'appuyant sur l'article 94 du Code wallon du Logement permet en effet la fixation de dispositions dérogatoires au Code civil quant aux modalités de location prévues à l'article 18.

3.2. DEROGATION AUX REGLES DE FIXATION DU LOYER MOYEN

3.2.1. PRINCIPE

En application de la règle, le loyer moyen est fixé à 5% du prix de revient actualisé du logement.

3.2.2. DEROGATION

Cependant, en raison de prix de revient parfois élevés, le loyer de certains logements moyens excède leur valeur locative en comparaison du marché locatif local. L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 introduit donc une faculté de dérogation à la règle du calcul du loyer moyen visant à palier cette difficulté (art. 11).

Cette dérogation, accordée par le Ministre, qui doit se fonder sur « le caractère non concurrentiel du résultat de la comparaison entre le prix du loyer du logement moyen calculé conformément [à l'article 38] et le prix du loyer offert dans le secteur locatif privé pour un logement de même type » vise à permettre la fixation d'un loyer inférieur à celui obtenu en application de la règle.

La demande de dérogation à adresser au Ministre sera donc étayée, outre par le descriptif du logement, par tout élément permettant d'établir, d'une part, le montant du loyer moyen et, d'autre part, d'estimer le montant du loyer exigé dans le privé pour la location d'un logement comparable.

Afin d'évaluer l'impact économique de la dérogation, il est en outre souhaitable de mentionner le coût du logement pour la société de logement de service public selon les éléments figurant dans le tableau suivant :

REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT		Se baser sur le/les tableaux d'amortissement de/des emprunts contracté(s) pour la construction et la rénovation du bien
FRAIS DE GESTION	+	Compte 610 Frais d'administration générale / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 61100 Entretien et réparations logements moyens à charge de la soc / nombre de logements moyens
	+	Compte 6120 Frais et consommation à charge de la société / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 6202 Rémunérations employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 6212 Cotisations patronales d'assurance sociales employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 62202 Assurance - groupe employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 62212 Autres assurances extra-légales employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 62302 Assurances légales relatives aux employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 62312 Charges sociales diverses employés / nombre total de logements gérés par la société
	+	Compte 62322 Divers frais de personnel - employés / nombre total de logements gérés par la société
RECOMPTE IMMOBILIER	+	Se base sur l'avertissement extrait de rôle pour le logement concerné
ASSURANCE INCENDIE	+	Montant de la prime annuelle payée pour le logement concerné

La société Wallonne du Logement est, quant à elle, chargée de communiquer son avis sur la demande.

4. ENTREE EN VIGUEUR

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 (modalités d'information et de publication des décisions relatives aux candidatures et attributions) sont entrées en vigueur le 18 août 2008, celles du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 (5 points liés au domicile) sont entrées en vigueur le 19 août 2008. Les modifications apportées par l'arrêté du 19 décembre 2008 sont entrées en vigueur le 1^{er} mars 2009.

Pour toute information complémentaire, je vous invite à contacter Monsieur Jean-Michel VANNESTE (Tél : 071/20.03.29--Fax : 071/20.03.97).

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Directeur général,

Alain ROSENOER

CANDIDATS	Enfants inscrits sur la composition de ménage	Enfants pour lesquels des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ¹		Enfant bénéficiant de modalités d'hébergement actées	
		à 100%	< 100% rétrocession actées dans un jugement	dans un jugement	dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu devant un médiateur familial agréé
Conditions d'admission					
Revenu maximum à l'admission et catégorie de revenus :					
- détermination de l'éventuelle majoration pour enfant à charge ²		X	X		
- Prise en compte du revenu à 0% ou à 50%	X				
Points					
Donnent droit à des points de priorité en général, selon leur situation personnelle	X				
6 points mariés - de 8 ans avec enfant(s)		X	X	X	X
6 points divorcé avec enfant(s)		X	X	X	X
6 points parent seul avec enfant(s)		X	X	X	X
5 points domicilié depuis + de 3 ans	X				
Logement proportionné	X			X	Proposé dans la circulaire

¹ Est compté comme enfant à charge supplémentaire le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé.
² Pour le calcul des conditions d'admission, les enfants inscrits sur la composition de ménage qui ne peuvent être considérés comme enfants à charge seront considérés comme des personnes. On se référera alors aux montants repris sous la catégorie b « plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté ».

LOCATAIRES	Enfants inscrits sur la composition de ménage	Enfants pour lesquels des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ³		Enfant bénéficiant de modalités d'hébergement actées	
		à 100%	< 100% rétrocession actées dans un jugement	dans un jugement	dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu devant un médiateur familial agréé
Mutation					
Logement proportionné	X			X	
Loyer					
Prise en compte du revenu à 0% ou à 50%	X				
Fixation du revenu minimum	X	X			
Reduction de loyer					
Surloyer (logement proportionné)		1			
Dépaiement (120% du revenu maximum à l'admission, détermination de l'éventuelle majoration pour enfant à charge ⁴)	X		1		au prorata des jours de garde 1/2 si droit d'hébergement ≥ 50%
		X	X		

³ Est compté comme enfant à charge supplémentaire le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé.

⁴ Pour le calcul des conditions d'admission, les enfants inscrits sur la composition de ménage qui ne peuvent être considérés comme enfants à charge seront considérés comme des personnes. On se référera alors aux montants repris sous la catégorie b « plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté ».

seront considérés comme enfants à charge seront plusieurs personnes unies ou non par des liens de

Entête du CPAS + coordonnées

**Attestation délivrée à la demande de l'intéressé dans le cadre du régime locatif social:
qualité de "personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale"**

Par la présente, le Centre Public d'Action Sociale de
atteste, sur base des éléments en sa possession,

que M..... (Monsieur et /ou Madame) répond(ent) à la priorité
d'extrême urgence sociale telle que précisée à l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon
du 6 septembre 2007¹.

La priorité résulte: (à cocher)

- d'un événement calamiteux²,
- de la qualité de sans abri³,
- du départ du logement suite à des violences conjugales⁴.

Service:

Agent traitant: (coordonnées)

Fait à , le

Le Secrétaire

Le Président

¹ Tel que modifié par l'A.G.W. 19.12.2008.

² Inondation, incendie, tremblement de terre, éboulement,...

³ Voir commentaires en annexe

⁴ Un rapport médical, une copie d'une plainte déposée à la police, une enquête sociale sont les éléments qui
pourraient permettre au CPAS de pouvoir attester de la situation d'extrême urgence sociale

Annexe:

A titre informatif, le "ménage sans abri" est défini comme suit:

- ✓ Soit le ménage qui, pendant le mois précédant la prise en location d'un logement salubre,
 - soit n'a joui d'aucun droit, réel⁵ ou personnel⁶, lui assurant l'occupation d'un logement
 - soit a été hébergé - à titre exceptionnel ou temporaire:
 - par des personnes⁷;
 - ou par des institutions⁸;
 - ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement⁹.
- ✓ Soit le ménage qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre
 - ne jouissait d'aucun droit, réel¹⁰ ou personnel¹¹, lui assurant l'occupation d'un logement
 - *et* était hébergé pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution¹² ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement.
- ✓ Soit le ménage qui, pendant les trois mois précédant la prise en location d'un logement salubre, occupait une résidence de vacance située dans une zone de loisirs.

⁵ P. ex.: être propriétaire, bénéficiaire d'un usufruit.

⁶ P. ex.: être locataire.

⁷ Famille, amis, ...

⁸ Maisons d'accueil, maisons maternelles, ...

⁹ Logement de transit, ...

¹⁰ Idem référence 3.

¹¹ Idem référence 4

¹² Nous pensons par exemple : aux hôpitaux psychiatriques ; aux centres de réhabilitation protégés ; aux hôpitaux ; aux établissements pour handicapés ; établissements pour enfants.