



Logements de transit et d'insertion

Webinaire de cadrage



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie

16 novembre 2022

Nos invités

2

Laurent Dion

Chef de cabinet adjoint – Cellule Logement
Cabinet du Ministre Collignon

Claire Martin

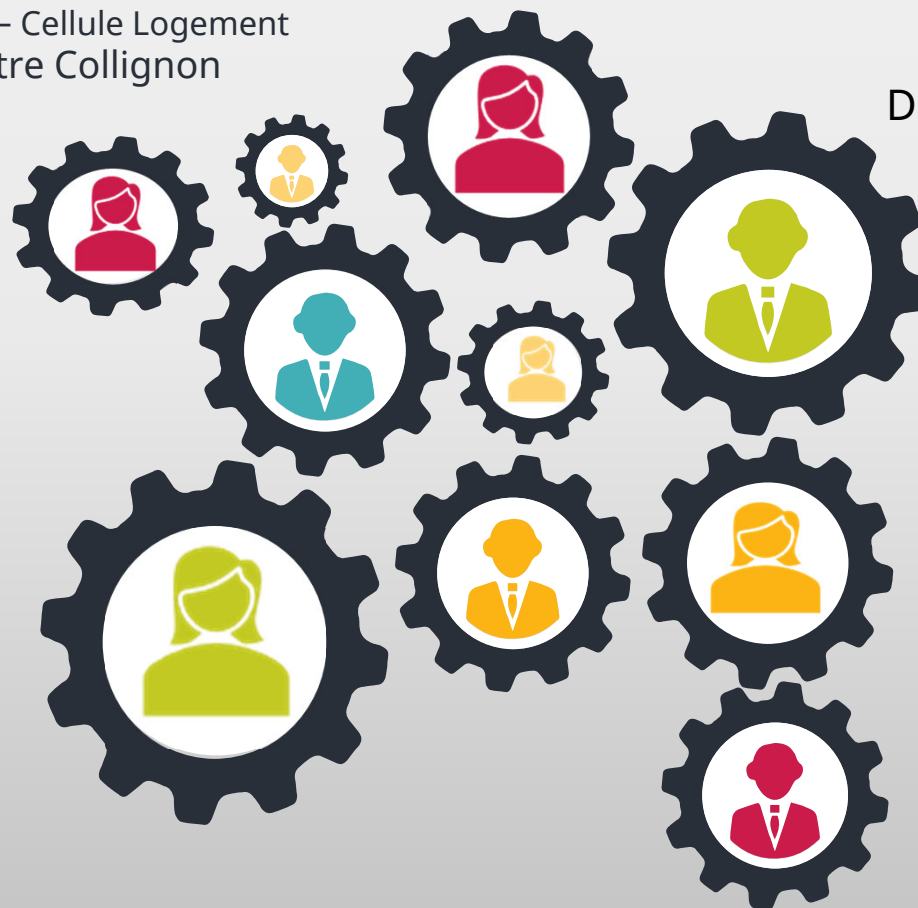
Attachée - juriste
Direction du logement privé
SPW Logement

Virginie Sana

Conseillère
UVCW

Stéphanie Degembe

Conseillère
Fédération des CPAS



Matthieu Bocquillet

Assistant social – Pôle logement
CPAS de Peruwelz

Menu de la séance

01

Les logements de transit et d'insertion
dans le cadre de la politique sociale du logement

02

Le bail de résidence principale et
la convention d'occupation précaire en Wallonie

03

Focus sur l'accompagnement social des bénéficiaires

01

02

03

Les logements de transit et d'insertion dans le cadre de la politique sociale du logement

Laurent DION

Cabinet du Ministre Christophe Collignon
Wallonie



Définitions du logement de transit et du logement d'insertion sur base du Code wallon de l'habitat durable du 29 octobre 1998 et de l'AGW du 23 mars 2012

Le logement de transit

Le logement de transit est un logement attribué temporairement à :

- Une personne/ménage en situation de précarité ;
- Une personne/ménage privé(e) de logement pour des motifs de force majeure.

Conditions supplémentaires d'obtention d'un logement de transit :

- Ne pas détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit sauf s'il est non améliorable, inhabitable, en gestion par un opérateur immobilier ou dans des cas spécifiques.

Particularités :

- Aucun bail signé ;
- Convention d'occupation entre le bailleur et le locataire ;
- Montant mensuel des ressources du ménage ne dépasse pas 120 % du montant de leur revenu min d'intégration et fait l'objet d'un suivi auprès d'un service de médiation de dettes ;
- Durée maximale de 6 mois ;
- Possibilité de renouveler une seule fois pour 6 mois maximum.

Objectifs et suivi :

- Stabilisation de la situation du locataire ;
- Accompagnement social obligatoire ;
- Recherche active d'un nouveau logement ;
- Mise en ordre de la situation administrative du locataire.

Le logement d'insertion

Le logement d'insertion est destiné aux personnes précarisées.

Plusieurs organismes disposent et gèrent des logements d'insertion :
les SLSP, les ASBL, les CPAS, etc.

Conditions d'obtention d'un logement d'insertion :

- Le candidat doit être en situation de précarité ;
- Ne pas détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il est non améliorable, inhabitable, en gestion par un opérateur immobilier ou dans des cas spécifiques.

Particularités :

- Contrat de bail écrit ;
- Montant mensuel des ressources du ménage ne dépasse pas 120 % du montant de leur revenu min d'intégration et fait l'objet d'un suivi auprès d'un service de médiation de dettes ;
- Durée minimale de 3 ans ;
- Les règles du bail de résidence sont d'application.

Objectifs et suivi :

- Aider le locataire à trouver un logement plus stable ;
- Aider le locataire à se (ré)insérer dans la société ;
- Accompagnement social obligatoire ;
- Apprendre à gérer son contrat de bail ;
- Assurer le paiement des loyers ;
- Gérer son logement en bon père de famille ;
- Respecter le voisinage.



Nombre de logements de transit et d'insertion par province et au total en Wallonie (recensement de 2017)

Province	Population (2020)	NBRE logements de transit	NBRE LT minimum	Déficit de LT	NBRE logements d'insertion
Province de Hainaut	1.346.405	292	309	124	146
Province de Liège	1.030.286	258	266	77	110
Province de Luxembourg	285.761	107	101	38	85
Province du Brabant Wallon	405.125	87	97	32	44
Province de Namur	494.915	105	124	33	66
TOTAL en Wallonie	3.562.492	849	897	304	451

Un nouveau recensement est en cours



Bases légales pour l'aide à la création des logements de transit et d'insertion

Les AGW existent depuis le 11 février 1999

Les aides sont destinées à 2 grands groupes d'opérateurs :

❑ Les personnes morales

- AGW du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion
- AGW du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit

❑ Les SLSP

- AGW du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP en vue de la création de logements d'insertion
- AGW du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP en vue de la création de logements de transit



Le logement de transit

- ❖ La Région - ou la SWL - accorde la subvention à l'opérateur - ou à la SLSP - pour la construction, la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements de transit. La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.
- ❖ Pour les opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable, la subvention est fixée à :
 - a) 50.000 euros pour un studio ;
 - b) 60.000 euros pour un logement 1 ch. ;
 - c) 75.000 euros pour un logement de 2 ou 3 ch. ;
 - d) 80.000 euros pour un logement de 4 ch. ou plus ;
 - e) 30.000 euros par unité de logement collectif (uniquement pour les personnes morales).
- ❖ Pour les opérations de construction, la subvention est fixée à :
 - a) 80.000 euros pour un logement 1 ch. ;
 - b) 100.000 euros pour un logement de 2 ou 3 ch. ;
 - c) 120.000 euros pour un logement de 4 ch. ou plus.

Pour la construction de logements passifs la subvention est augmentée de 10.000 euros/logt pour des maisons individuelles et de 5.000 euros/logt pour des immeubles à appartements.



La subvention est augmentée pour des logements adaptables et ce pour l'ensemble des opérations, à savoir :

- a) 2.000 euros pour logts 1 ch. ;
 - b) 2.500 euros pour logts de 2 ou 3 ch. ;
 - c) 3.000 euros pour les logts 4 ch. ou plus.
- ❖ La subvention < ou = à 100 % du coût du logement.
 - ❖ Pour les SLSP le bâtiment améliorable ne peut faire partie du patrimoine de la SLSP depuis plus de 4 ans.
 - ❖ Obligation d'atteindre les performances thermiques et énergétiques K35 et Ew60 au min. pour les logements construits.
 - ❖ Pour les bâtiments à rénover, obligation de respecter les performances thermiques et énergétiques des parois (voir tableau dans AGW).
 - ❖ Respect des critères de salubrité.
 - ❖ Pour les SLSP uniquement, le coût max/logt autorisé pour la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment est fixé à :
 - a) 50.000 euros pour un studio ;
 - b) 70.000 euros pour un logement 1 ch. ;
 - c) 75.000 euros pour un logement de 2 ou 3 ch. ;
 - d) 80.000 euros pour un logement de 4 ch. ou plus.



❖ Pour les SLSP uniquement, le coût max/logt autorisé pour les opérations de construction est fixé à :

- a) 80.000 euros pour un logement 1 ch. ;
- b) 100.000 euros pour un logement de 2 ou 3 ch. ;
- c) 120.000 euros pour un logement de 4 ch. ou plus.

En cas de dépassement du coût maximum autorisé à la BMC ou au RMC (max 10 % pour les constructions et max 15% pour la réhabilitation ou la restructuration) → possibilité de dérogation dûment motivée.

- ❖ Obligation d'avoir les droits réels sur le bâtiment avant la mise en concurrence.
- ❖ Le logement doit être occupé pour 15 ans min dans le cas d'opération de réhabilitation ou la restructuration et 30 ans min. dans le cas de construction.
- ❖ Rapport annuel obligatoire sur le déroulement de l'opération et tout au long de la location du bien en logt de transit.
- ❖ Le montant définitif de la subvention est fixé au RMC
- ❖ Pour les SLSP uniquement, le financement des travaux est assuré par le montant de la subvention ainsi que par les avances consenties par la SWL. La SWL assure également le financement complémentaire par le produit d'emprunts garantis par la Région.



Le logement d'insertion

❖ La subvention est accordée à l'opérateur pour la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements d'insertion. A condition, pour les personnes morales uniquement, que ces travaux ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

❖ La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

La subvention est fixée à :

- a) 50.000 euros pour un studio ;
- b) 60.000 euros pour un logement d'une chambre ;
- c) 75.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres ;
- d) 80.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus ;
- e) 30.000 euros pour une unité de logement collectif (uniquement pour les personnes morales).

Par logement adaptable, la subvention est augmentée de :

- a) 2.000 euros pour les logements d'une chambre ;
- b) 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres ;
- c) 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

❖ La subvention < ou = à 100 % du coût du logement.

❖ Pour les personnes morales uniquement, le dépassement de ces montant ainsi que la partie non couverte par la subvention sont à prendre en charge par le demandeur.



- ❖ Pour les SLSP le bâtiment améliorable ne peut faire partie du patrimoine de la SLSP depuis plus de 4 ans.
 - ❖ Obligation de respecter les performances thermiques et énergétiques des parois des éléments de construction rénovés (voir tableau dans AGW).
 - ❖ Respect des critères de salubrité.
 - ❖ Pour les SLSP uniquement, le coût max/logt autorisé est fixé à :
 - a) 50.000 euros pour un studio ;
 - b) 70.000 euros pour un logement 1 ch. ;
 - c) 75.000 euros pour un logement de 2 ou 32 ch. ;
 - d) 80.000 euros pour un logement de 4 ch. ou plus.
- En cas de dépassement du coût maximum autorisé :
- Maximum 15 % : dérogation motivée et accord possible de la SWL ;
 - Au-delà des 15 % : dérogation motivée, avis préalable de la SWL et accord possible du Ministre.
- ❖ Obligation d'avoir les droits réels sur le bâtiment avant la mise en concurrence.



- ❖ Le logement doit être mis en location pendant une durée de 15 ans en tant que logement d'insertion à partir de sa première occupation.
- ❖ Rapport annuel obligatoire sur le déroulement de l'opération, sur base du modèle fourni par les entités respectives des opérateurs.
- ❖ Le montant définitif de la subvention est fixé au RMC.
- ❖ Pour les SLSP uniquement, le financement des travaux est assuré par le montant de la subvention ainsi que par les avances consenties par la SWL. La SWL assure également le financement complémentaire par le produit d'emprunts garantis par la Région.
- ❖ Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à 20 % :
 - Des revenus mensuels du ménage ;
 - Des ressources mensuelles du ménage.



AGW en cours de modifications (2^{ème} lecture) : les principaux changements pour l'ensemble des opérateurs et pour les logements de transit et d'insertion

- ❖ Augmentation des montants de la subvention avec une répartition plus large sur les différents types de logements, à savoir :
 - 1° 85.000 euros pour un studio ;
 - 2° 130.000 euros pour un logement d'une chambre ;
 - 3° 160.000 euros pour un logement de deux chambres ;
 - 4° 180.000 euros pour un logement de trois chambres ;
 - 5° 215.000 euros pour un logement de quatre chambres ;
 - 6° 240.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.
- ❖ Ajout d'incitants financiers:
 - ❖ matériaux biosourcés : 5.000 € ;
 - ❖ matériaux de recyclage et/ou de réemplois : 5.000 € ;
 - ❖ énergies décarbonées : 1.000 € ;
 - ❖ production énergie renouvelable : 3.000 €.
- ❖ Adaptation aux performances thermiques, énergétiques et environnementales sur base des réglementations en vigueur
- ❖ Le logement doit bénéficier d'un système de récupération des eaux de pluie



- ❖ Augmentation du coût maximum autorisé par logement selon le type défini, à savoir :
 - 1° 110.000 euros pour un studio ;
 - 2° 190.000 euros pour un logement d'une chambre ;
 - 3° 230.000 euros pour un logement de deux chambres ;
 - 4° 270.000 euros pour un logement de trois chambres ;
 - 5° 320.000 euros pour un logement de quatre chambres ;
 - 6° 350.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.
- ❖ Plus de dérogation possible pour tout dépassement de plus de 20 % du coût maximum autorisé par opération.
- ❖ Pour être admis dans le logement, le ménage relève de la catégorie 1.
- ❖ La notion de RGPD est intégrée.



Particularités du logement de transit et du logement d'insertion dans la politique du logement

- ❖ Les logements de transit et d'insertion participe à la mise en œuvre du droit au logement pour tous et surtout pour les personnes précarisées ou en grande difficulté.
- ❖ Attribution d'un logement de façon plus rapide et avec moins de contraintes pour ces personnes qui n'entre pas dans les conditions d'accès au logement public classique.
- ❖ Importance de l'accompagnement social obligatoire mis en place afin de garantir une (ré)insertion des locataires précarisés, de les revaloriser dans la société et de les stabiliser (aide à la pédagogie d'habiter, aide à l'apprentissage des énergies, aide à l'entretien en bon père de famille, ...).
- ❖ Augmenter le nombre de logements de ce type vu la précarité grandissante de la société et aussi pour compenser les unités sur les communes qui n'ont pas encore atteint leur quota minimum.
- ❖ Permettre des loyers à moindre coût accessibles aux personnes précarisées.
- ❖ Le logement de transit permet de répondre à une urgence de façon temporaire.
- ❖ Le logement de transit permet de lutter contre l'insalubrité, les violences intrafamiliales ainsi que le sans-abrisme.
- ❖ Le logement d'insertion permet une approche plus pédagogique.



01

02

03

Le bail de résidence principale et la convention d'occupation précaire en Wallonie

Claire MARTIN
SPW Logement



Points abordés



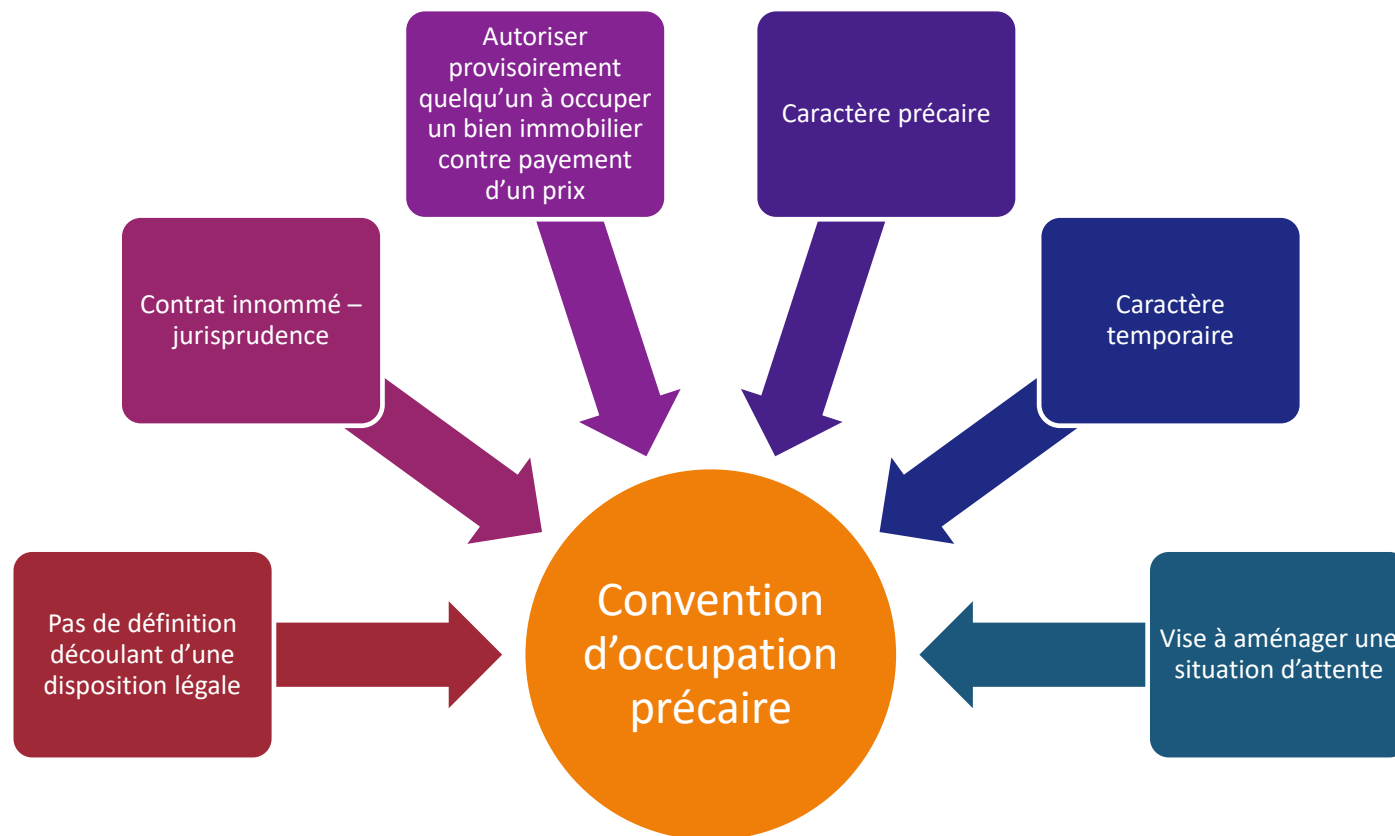
Convention d'occupation précaire	• Définition • Durée • Prix • Importance de l'établissement d'une convention
Contrat de bail de résidence principale	• Définition • Durée • Enregistrement • Loyer, indexation, charges
Tableau récapitulatif	

LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

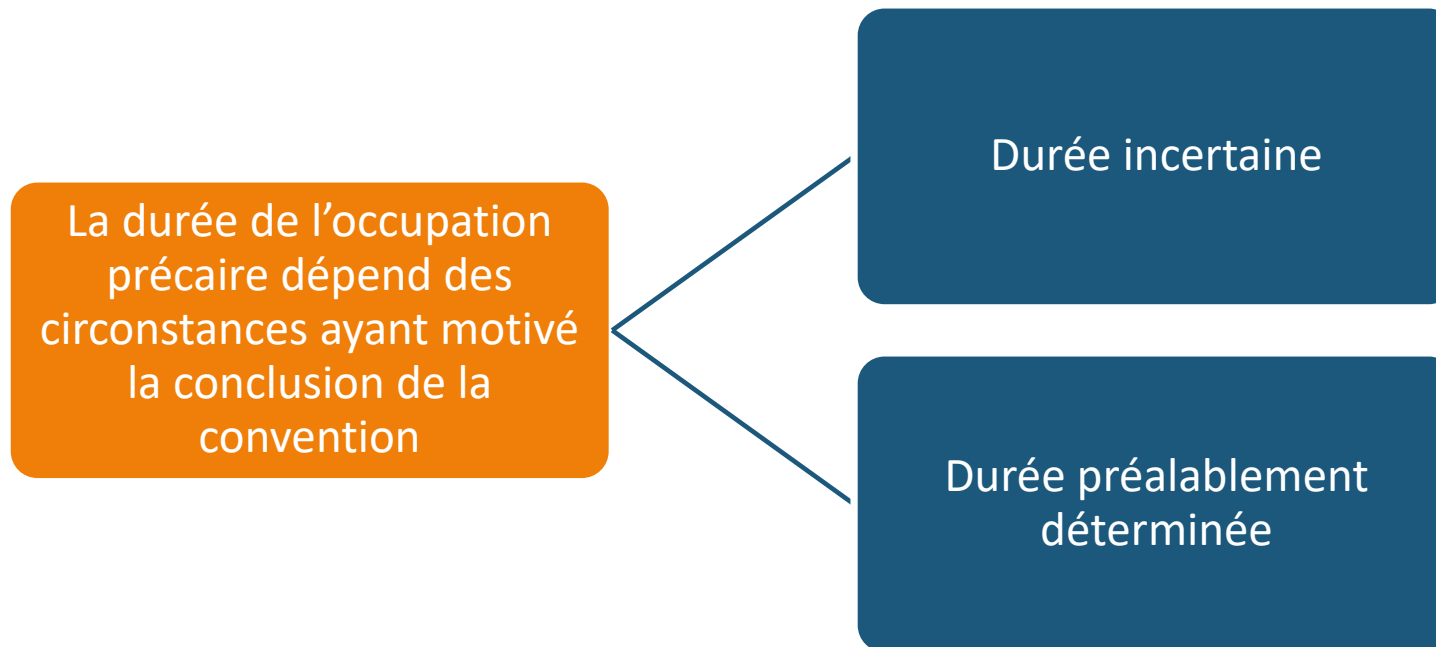


Qu'est-ce qu'une
convention
d'occupation
précaire ?



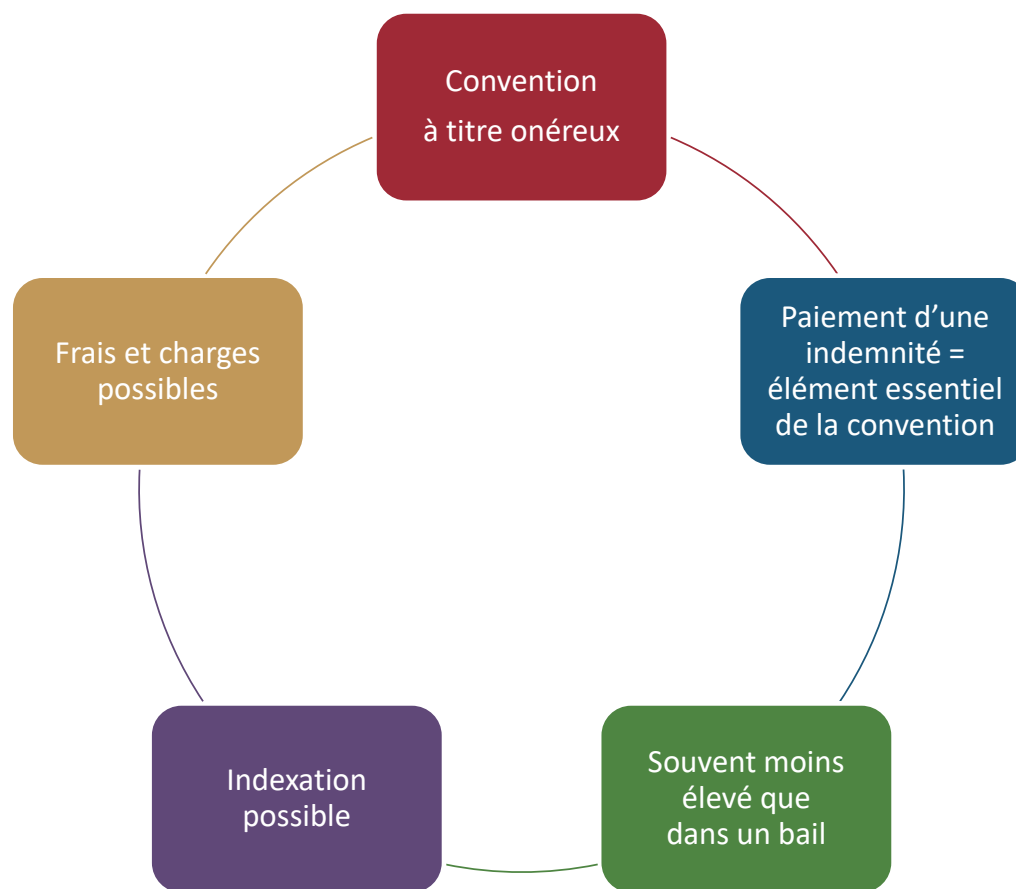


La durée



CARACTERISTIQUES	Usage temporaire d'un bien immobilier Autorisation peut être retirée Durée de la convention incertaine
EXEMPLES DE FIN DE CONVENTION	• Fin de la convention suite à un accord amiable • Fin de la convention en raison de la réalisation de l'événement couvert par la convention • Fin de la convention en raison d'une date de fin • Fin de la convention si celle-ci prévoit un préavis

Convention d'occupation précaire - le prix



Convention
d'occupation
précaire –
importance de
l'établissement
d'une
convention

- Intention commune des parties
- Ne doit pas avoir pour but d'éviter l'application du droit du bail
- Circonstances objectives qui justifient la conclusion de ce type de convention – motifs clairs
 - Exemple : situation temporaire après l'échéance d'un bail
 - Exemple : logement de transit

Convention
d'occupation précaire –
importance de
l'établissement d'une
convention



IMPORTANCE DE LA MOTIVATION -
MENTION DE MOTIFS CLAIRS



LE MAGISTRAT APPRÉCIE
SOUVERAINEMENT LE
CONTEXTE



ATTENTION À LA
REQUALIFICATION !

LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE



L'affectation à la résidence principale

Accord tacite ou exprès du bailleur

Interdiction : clause expresse motivée et indiquant le lieu de la résidence principale pendant la location



La durée du bail

LE PRINCIPE	Tout bail a une durée de 9 ans
LES EXCEPTIONS	▪ Bail de courte durée (3 ans maximum) ▪ Bail de longue durée (plus de neuf ans) ▪ Bail à vie



Résiliation du bail	BAIL DE 9 ANS
À son échéance	▪ Bailleur : congé de 6 mois ▪ Preneur : congé de 3 mois
Avant son échéance	Bailleur : congé de 6 mois ▪ À tout moment pour occupation des lieux loués ou pour travaux dans plusieurs logements (même immeuble) ▪ À la fin de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année : travaux ▪ À la fin de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année : sans motifs, avec indemnités
Avant son échéance	Preneur : congé de 3 mois, à tout moment ▪ Indemnités dégressives (1 à 3 mois de loyer, si résiliation au cours d'une des 3 premières années) ▪ Régime du contre-préavis

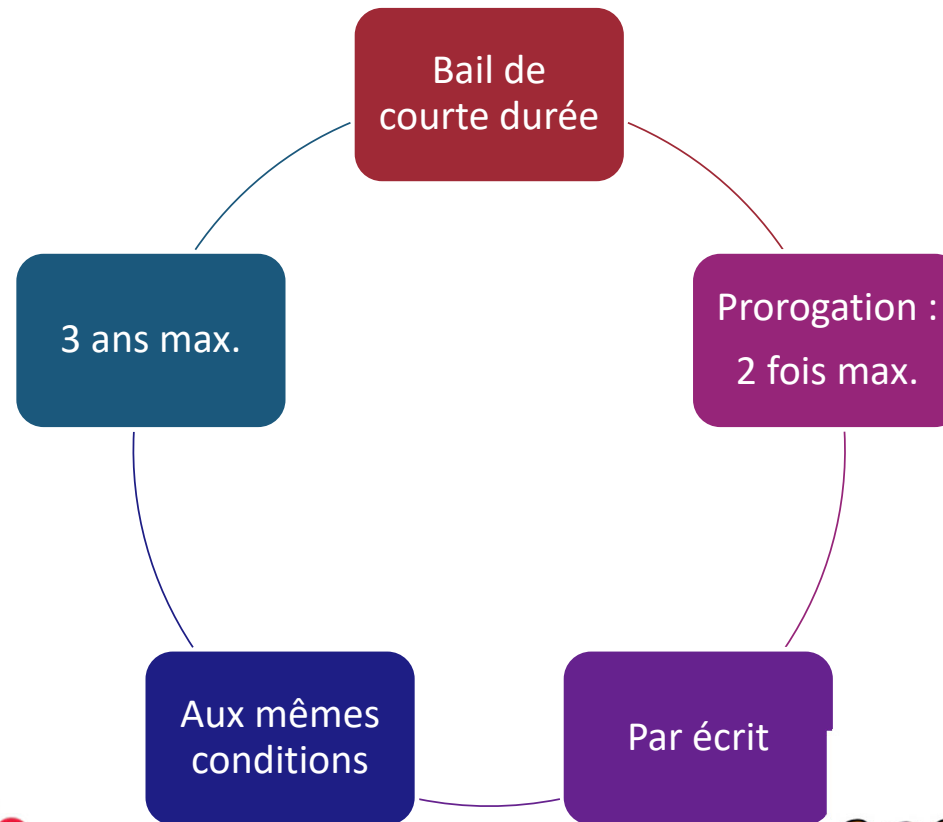
Le sort du bail de 9 ans à son échéance

Aucun préavis
n'est donné
pour mettre fin
au bail

Le bail est
prorogé pour
des périodes
successives de
3 ans

Les conditions
de résiliation
sont celles d'un
bail de 9 ans

Le bail de courte durée



Résiliation du bail	BAIL COURTE DURÉE
À son échéance	▪ Bailleur : congé de 3 mois ▪ Preneur : congé de 3 mois
Avant son échéance	Bailleur : congé de 3 mois ▪ Dès la seconde année de la location ▪ Occupation personnelle ou familiale (parent ou allié jusqu'au second degré) ▪ Indemnités : 1 mois de loyer
	Preneur : congé de 3 mois, à tout moment ▪ Indemnités : 1 mois de loyer

Le sort du bail de courte durée à son échéance

Aucun préavis
n'est donné
pour mettre fin
au bail

Le bail devient
un bail de 9 ans

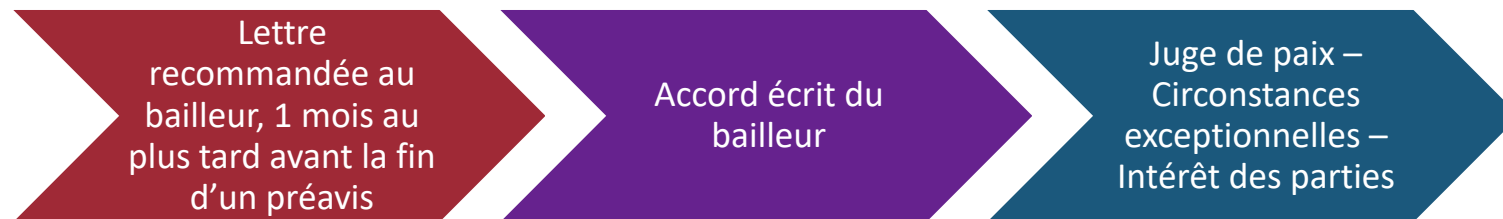
Le bail de 9 ans
prend cours à la
date de l'entrée
en vigueur de la
location

La prorogation pour circonstances exceptionnelles

Des délais supplémentaires avec
l'accord du bailleur ou l'autorisation
du juge de paix



La procédure à suivre



Le bail n'est pas enregistré

Le locataire peut quitter les lieux
loués à tout moment sans préavis
ni indemnités



Mise en demeure préalable

Mise en
demeure du
bailleur

Un mois pour
faire enregistrer
le bail

Si NON :
résiliation du
bail sans préavis
ni indemnité



L'indexation et la révision du loyer

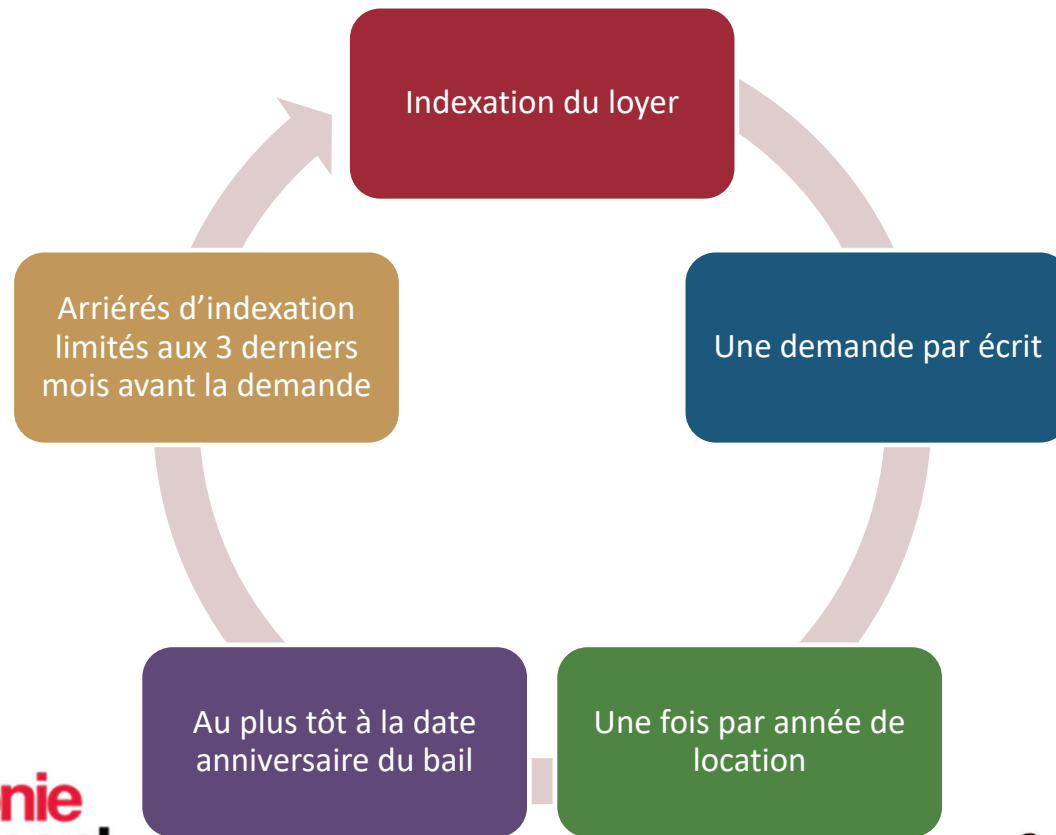
Il faut un bail écrit ET enregistré



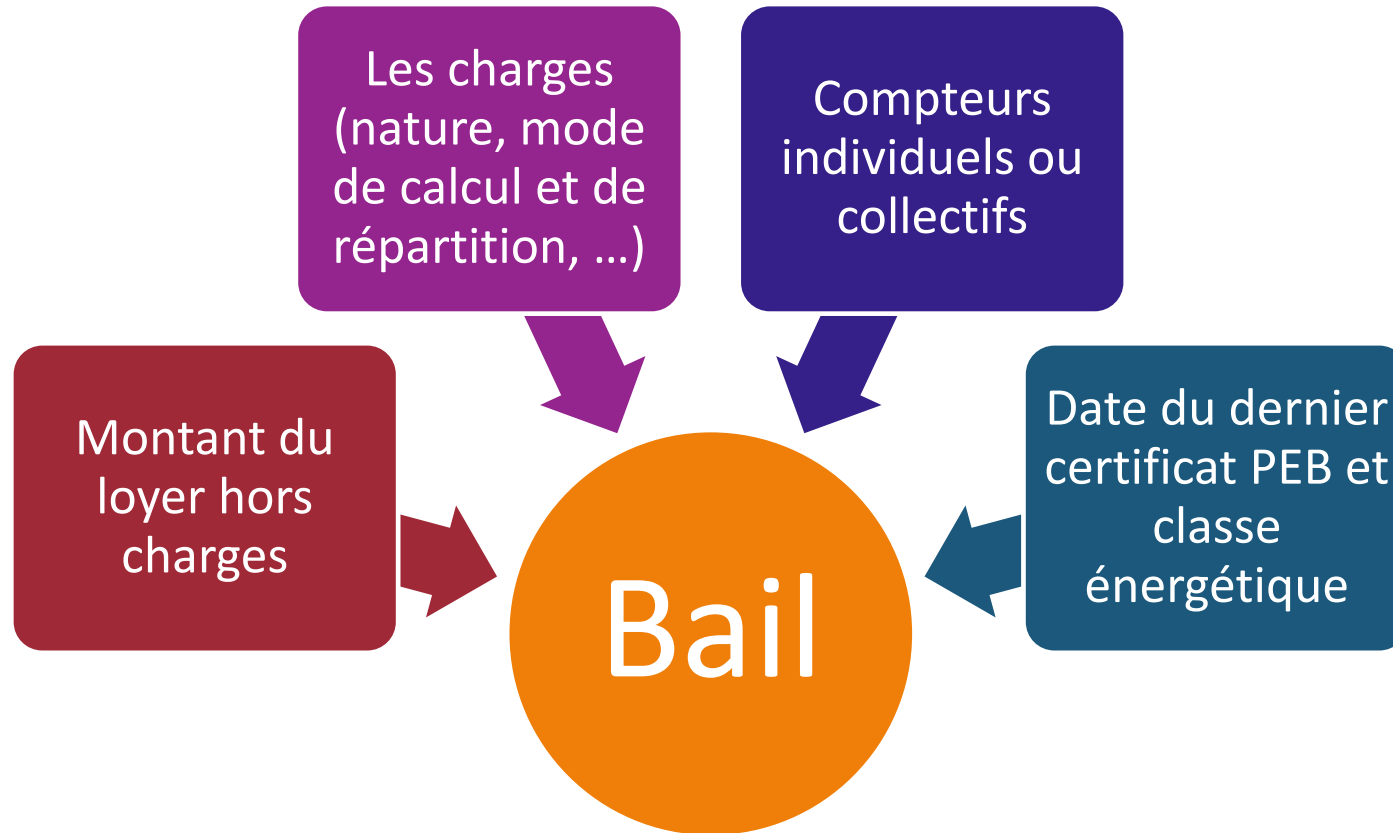
A partir du 1^{er} novembre 2022, une mesure de limitation de l'indexation est prévue pour un an en fonction de la note du certificat PEB.



Rappel des règles pour indexer le loyer



LES MENTIONS À FAIRE FIGURER DANS LE BAIL



LE SYSTÈME FORFAITAIRE

Ce qu'il faut savoir ...

- Le forfait = un **montant immuable**, peu important les risques de variation des charges réelles en cours de bail (*système à risques pour le bailleur ! à éviter si possible !*)
- À tout moment, possibilité d'une révision ou d'une **conversion judiciaires des frais et charges forfaitaires** (*uniquement pour l'avenir !*) (*bail de résidence principale, étudiant ou de colocation*)

LES PROVISIONS

Ce qu'il faut savoir ...

- Les **provisions versées** doivent correspondre à des dépenses réelles
- Un **décompte** doit être établi au moins une fois l'an
- Les **documents** établissant les dépenses doivent être produits. Quid pour la ***gestion d'appartements multiples*** ?

EN SAVOIR PLUS ...



Tapez « bail habitation Wallonie »



Wallonie logement SPW Le logement en Wallonie

Présentation - Informations générales - Aides - Location - Ancrage communal - Divers - Cor

Accueil > Location > Le bail d'habitation

Le bail d'habitation

Le bail d'habitation fait aujourd'hui partie du droit wallon.

Une nouvelle réglementation (PDF) est en effet entrée en vigueur le 1er septembre 2018.

L'ensemble de la réglementation s'applique aussi bien aux nouveaux baux qu'à ceux qui sont en cours au 1er septembre 2018, sauf exceptions.

Une foire aux questions vous permet d'y voir clair.

À côté du bail de résidence principale, deux nouveaux baux sont créés : le bail étudiant et la colocation.

L'objectif est de garantir une sécurité juridique maximale, tout en veillant à maintenir un équilibre entre votre droit de propriété en tant que bailleur et votre droit au logement si vous êtes locataire.

Que vous soyez bailleur ou preneur, les pages suivantes, ainsi qu'une **brochure (PDF)** également présentée en trois fascicules thématiques, tentent de donner des réponses aux questions que vous vous posez. Elles reprennent toutes les informations utiles concernant le bail d'habitation. Tous les aspects de la location sont passés en revue : bail, loyer, renon, état des lieux, ... du point de vue du locataire et du propriétaire.

Brochures disponibles uniquement en version PDF

DÉCOUVREZ LA BROCHURE

LE BAIL D'HABITATION EN WALLONIE

Bail de résidence principale

LE BAIL DE COLOCATION

Bail de colocation

LE BAIL ETUDIANT

Bail étudiant

► DÉCOUVREZ COMMENT FONCTIONNE UN BAIL

► ACCÉDEZ AUX OUTILS ET DOCUMENTS UTILES

	Convention d'occupation précaire	Convention de bail de résidence principale
Base légale	Pas de dispositions légales spécifiques. Liberté contractuelle. Tenir compte de la jurisprudence de la Cour de cassation et la doctrine.	Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
Objet	Autoriser provisoirement quelqu'un à occuper un bien immobilier contre paiement d'un prix	Un bail d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès son entrée dans les lieux loués à sa résidence principale.
Durée	Durée définie ou indéfinie	• Bail de 9 ans • Bail de courte durée (pour une durée inférieure ou égale à 3 ans) • Bail d'une durée supérieure à 9 années sans dépasser 99 années • Bail à vie, prenant fin à la mort du preneur
Prix	Le paiement d'une indemnité est un élément essentiel de la convention. Montant généralement plus faible qu'un loyer. Indexation possible. Frais et charges possibles.	Le contrat de bail fixe généralement les modalités de paiement du loyer. Indexation possible si contrat de bail écrit et enregistré. A partir du 1er novembre 2022, une mesure de limitation de l'indexation est prévue pour un an en fonction de la note du certificat PEB. Les frais et les charges doivent correspondre à des dépenses réelles ou sont fixées forfaitairement par une clause du contrat de bail.
Objectif	Visé à aménager une situation d'attente – caractère précaire de la convention.	Prise en location d'un bien destiné à être la résidence principale du locataire.

MERCI
POUR VOTRE ATTENTION !

Claire MARTIN
SPW – TLPE – Logement
1 rue des Brigades d'Irlande
B – 5100 JAMBES
081 33 23 19
claire.martin@spw.wallonie.be

Luc THOLOMÉ
SPW – TLPE – Logement
1 rue des Brigades d'Irlande
B – 5100 JAMBES
081 33 23 00
infobail@spw.wallonie.be

01

02

03

Focus sur l'accompagnement social des bénéficiaires

Matthieu BOCQUILLET
CPAS de Peruwelz



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune - <http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>