



Union des Villes et  
Communes de Wallonie  
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :  
Nos réf. : LV/ALV/SDG/mvm/2023-45  
Votre correspond. : Stéphanie Degembe  
081 24 06 69  
[sdg@uvcw.be](mailto:sdg@uvcw.be)

Monsieur Christophe Collignon,  
Ministre du Logement, des Pouvoirs  
locaux et de la Ville  
Chaussée de Liège, 140-142  
5100 Jambes  
[christophe.collignon@gov.wallonie.be](mailto:christophe.collignon@gov.wallonie.be)

Annexe(s) : 1

Namur, le 14 juillet 2023

À l'attention Madame Delphine Hernalsteen,  
Conseillère – Cellule Logement  
[delphine.hernalsteen@gov.wallonie.be](mailto:delphine.hernalsteen@gov.wallonie.be)

Monsieur le Ministre,

**Concerne : Avis d'initiative de la Fédération des CPAS.  
Projet d'arrêté fixant les conditions de mise en location des logements visés à  
l'article 132 du Code wallon de l'habitation durable.**

Dans le cadre de notre participation aux travaux du pôle « Logement » du CESE Wallonie, nous avons pris connaissance du projet d'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions de mise en location des logements visés à l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, sous couvert de la présente, l'avis de la Fédération des CPAS, approuvé par son Comité directeur en date du 6 juillet 2023.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de croire, Monsieur le Ministre, en l'assurance de notre considération distinguée.

Alain Vaessen,  
Directeur général

Luc Vandormael,  
Président



Fédération  
des CPAS

## **AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS**

**N° 2023-15**

**PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT FIXANT LES  
CONDITIONS DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS VISES  
A L'ARTICLE 132 DU CODE WALLON DE L'HABITATION  
DURABLE**

**ADRESSE A CHRISTOPHE COLLIGNON, MINISTRE DU LOGEMENT ET DES  
POUVOIRS LOCAUX**

**14 JUILLET 2023**

Personne de contact : Stéphanie Degembe - Tél : 081 24 06 69 - mailto : [stephanie.degembe@uvcw.be](mailto:stephanie.degembe@uvcw.be)



## CONTEXTE

Dans le cadre de notre participation aux travaux du pôle « Logement » du CESE Wallonie, nous avons pris connaissance du projet d'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions de mise en location des logements visés à l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable (CWHD).

Le Comité directeur de la Fédération des CPAS, réuni ce 6 juillet 2023, vous prie de trouver, ci-dessous, l'avis approuvé en séance.

\*\*\*

## AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS

Le mécanisme prévu à l'article 132 du CWHD a déjà fait l'objet de nombreuses discussions au sein du Comité directeur notamment sur les points concernant le montant du loyer à charge des CPAS, le pourcentage de logements pouvant être mis en location via ce dispositif, etc.

Dans le cadre de ce projet d'arrêté du Gouvernement wallon, les principales nouveautés sont :

- l'élargissement des personnes morales pouvant faire appel à ce dispositif et la mise en location de logement à rénover auprès d'une AIS ou d'une APL ;
- la modification du montant du loyer à verser par la personne morale à la SLSP.

### **1. L'élargissement des personnes morales pouvant faire appel à ce dispositif**

De manière général, cet élargissement est perçu de manière positive par la Fédération des CPAS dans la mesure où il augmente le nombre d'opérateurs pouvant prendre en charge la problématique du logement pour les personnes relevant des catégories 1 et 2.

En effet, les moyens des CPAS n'étant pas illimités, il ne leur est malheureusement pas possible d'accompagner l'ensemble des ménages, ni de rencontrer l'ensemble des problématiques.

Pour le surplus, il appartient aux ASBL, établissements scolaires, AIS et APL de donner leur avis pour ce qui les concerne.

### **2. La modification du montant du loyer dû par les personnes morales**

La Fédération des CPAS se montre favorable à une révision du calcul de la contribution financière versée par les personnes morales aux SLSP dans le cadre de la prise en location d'un logement en application de l'article 132 du CWHD.

En effet, à l'heure actuelle, le recours à ce dispositif est très coûteux pour les CPAS dans la mesure où ils doivent s'acquitter du montant du loyer de base auprès des SLSP alors même que le loyer réclamé au ménage locataire correspond au montant du loyer social. La différence de montant entre ces deux loyers vient grever les finances des CPAS.

Un nouveau calcul du loyer pourrait faire augmenter de manière significative le recours à ce dispositif par les CPAS, sous réserve cependant de la volonté des SLSP d'y recourir eu égard à ce changement radical. Effectivement, pour que ce mécanisme puisse être activé, il est indispensable de garantir sa viabilité financière pour les SLSP.



Cette amélioration en faveur des CPAS, et autres personnes morales pouvant recourir à ce dispositif, ne peut se faire au détriment des finances des SLSP. Dès lors, il appartient au Gouvernement wallon de mettre en place un dispositif financier compensatoire permettant aux sociétés de garder un intérêt dans la mise en œuvre d'un tel mécanisme.

Néanmoins, la méthode retenue pose question dans les hypothèses où n'y a pas de « *loyer* » au sens strict versé par les occupants. En effet, il arrive que des logements soient pris en location via le mécanisme de l'article 132 pour être utilisés comme ILA ou encore comme maison d'accueil. Il s'agit alors d'un prix à la journée et non un loyer à proprement parler. Comment appliquer la méthode des 90 % du loyer mensuel à ce type de situation ou à toute autre situation n'entrant pas dans le canevas prévu par l'AGW ?

Le dispositif prévu à l'article 7 du projet d'arrêté dans les hypothèses d'une inoccupation préalable à toute mise en location du logement nous pose également question, dans la mesure où il laisse s'installer un arbitraire lié à la situation financière des parties en présence.

Il est dès lors nécessaire de réfléchir à une solution alternative permettant de pallier les problèmes repris ci-avant.

À notre sens, cette solution pourrait résider dans la fixation d'un loyer équivalent au loyer social.

### **3. Plafond de 5 % maximum du patrimoine de la société pouvant être mis en location**

Eu égard à l'élargissement des personnes morales pouvant recourir aux dispositifs, au changement dans le calcul du loyer et ainsi qu'à l'intégration des logements à rénover dans le dispositif, la Fédération des CPAS wallons craint d'arriver rapidement au plafond 5 %, d'autant que ce plafond est d'ores et déjà presque atteint dans certaines entités wallonnes.

Dès lors, la Fédération sollicite une augmentation de ce plafond à 10 % du patrimoine de la société. S'agissant d'une possibilité de mettre en location via ce dispositif et non d'une obligation pour les sociétés, chaque SLSP restera libre d'user davantage de ce dispositif.

### **4. Contrat de bail entre la SLSP et le ménage occupant à la fin de la convention de location article 132 CWDH**

Le projet de texte prévoit toujours la possibilité pour la SLSP de conclure un contrat de bail directement avec le ménage occupant le logement une fois la convention article 132 terminée. Cependant, sans davantage d'explication, le projet d'AGW vient faire disparaître que cette possibilité se fait sur proposition de la personne morale. La Fédération s'interroge quant à la disparition de cette recommandation/précaution.

Par ailleurs, la Fédération regrette que le texte n'ouvre pas la porte au bail glissant, c'est-à-dire à la possibilité pour la personne morale de faire glisser elle-même le bail entre les mains du ménage occupant, avec l'accord préalable du Comité d'attribution et pour autant que le ménage locataire soit dans les conditions de revenus.

Ce dispositif permettrait aux personnes logées dans un logement pris en location par le CPAS sur base de l'article 132 de s'investir dans leur logement dans la mesure où ils auraient la possibilité d'y rester sur le plus long terme.

\*\*\*