



Modifications des règles de location des logements gérés par les SLSP

Présentation des règles en vigueur depuis le 1^{er} avril 2024



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie

Webinaire – 5 juin 2024

Programme

01

INTRODUCTION

*Charlotte Bernard/Delphine Hernalsteen,
Conseillère à la Cellule Logement - Cabinet du ministre Collignon*

02

ÉTAT DES LIEUX DES MODIFICATIONS

*Justine Meunier,
Collaboratrice juridique, Direction de la Gestion locative - SWL*

03

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS EN VIGUEUR DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 24

*Amélie Evrard, Conseillère - UVCW
Maryse Herman, Directrice-gérante - Ourthe-Ambève Logements
Justine Meunier, Collaboratrice juridique, Audrey Casterman, Gradué
principale & Jean-Michel Vanneste, Directeur à la Direction de la Gestion
locative - SWL*

01

02

03

Introduction

Charlotte Bernard/Delphine Hernalsteen

Conseillère à la Cellule Logement
Cabinet du ministre Collignon
Wallonie



01

02

03

État des lieux des modifications

Justine Meunier
Collaboratrice juridique
Direction de la gestion locative
SWL



État des lieux des modifications

Modification du Code Wallon de l'Habitation durable

- Impact sur la condition de propriété
- Impact sur la condition de revenus

Modification de l'AGW du 06/09/07 par l'AGW du 08/02/24

- Entrée en vigueur au 1^{er} avril 2024
- Entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2024

Modification du Code Wallon de l'Habitation durable

Article 77 du décret du 1^{er} juin 2017

Modification de l'article 1^{er}, 29°, 30°, 31° CWHD

« Les personnes visées au a., b. et c. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf :

1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;

2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier;

3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement; »

Par opérateur immobilier, on entend : un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social.

Modification du Code Wallon de l'Habitation durable

Article 77 du décret du 1^{er} juin 2017

Modification de l'article 1^{er}, 31° CWHD

- a. *la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus des ménages de catégorie 2, ne dépassent pas **41.000 euros (69.800 euros montant indexé) majorés de 1.860 euros (3.200 euros indexé)** par enfant à charge;*
- b. *plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus des ménage de catégorie 2, ne dépassent pas **50.000 euros (85.100 euros indexé)** majorés de 1.860 euros par enfant à charge.*

01

02

03

Présentation des modifications en vigueur depuis le 1er avril 2024

Partie 1

Amélie Evrard
Conseillère
UVCW



Être candidat à un logement public



9

• Quelles sont les conditions d'accès au logement public ?

Article 1,29°,30°,31° CWHD – Modifications par Décret du 1^{er} juin 2017 (art.77) Entrée en vigueur ce 1^{er} avril 

1. Ne pas dépasser un plafond de revenus

- **Les plafonds de la catégorie 3 ont été indexés** (=>ANNEXE 10 Circulaire SWL)
- Les revenus annuels imposables globalement 3 ans auparavant (ou les revenus actuels s'il y a un écart de 15 % au moins entre les revenus actuels et ceux d'il y a 3 ans), ne doivent pas dépasser :
 - 69.800 € (au lieu de 52.800€ jusqu'au 1/4/2024)) pour une personne isolée, augmentés de 3.200 euros par enfant à charge ;
 - 85.000 € (au lieu de 63.900 € jusqu'au 1/4/2024) pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 3.200 euros par enfant à charge

2. Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement

« Les personnes visées au a., b. et c. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf :
1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable,
2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier, (~~inadapté~~)
3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement; »



+ Article 3 de l'AGW du 6/09/2007 modifié le 19 juillet 2012

« n'est pas considéré comme titulaire de droits réels sur un logement, le propriétaire d'une **caravane**, d'un **chalet** ou d'un **abri précaire**, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan d'Habitat permanent. »



En résumé, le candidat locataire ne peut pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit :

1. d'un logement non améliorable ou inhabitable
2. d'un logement confié à la gestion d'un opérateur immobilier
3. d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire

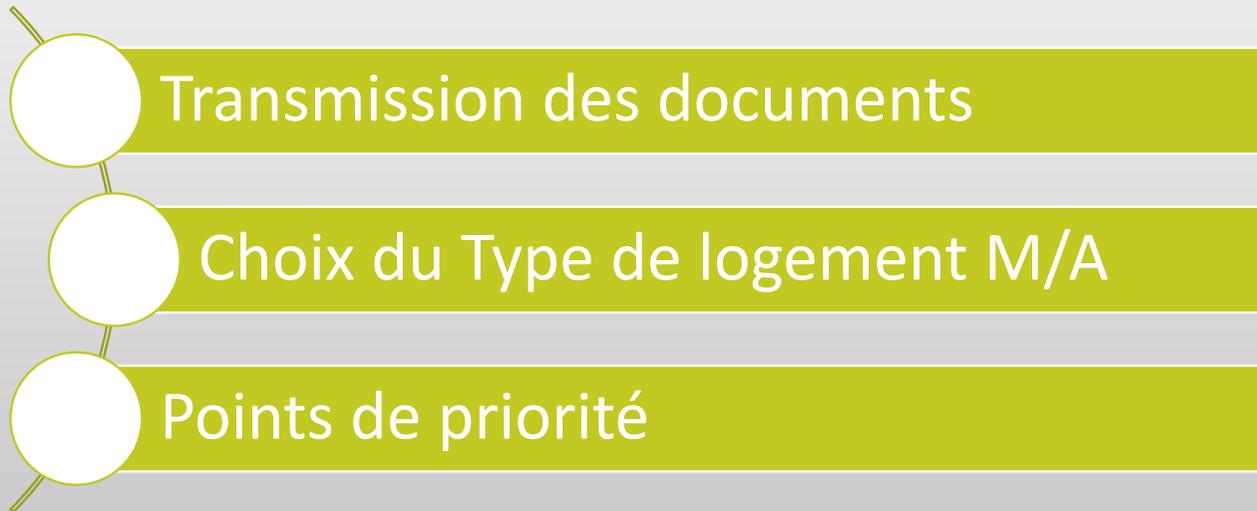


Être candidat à un logement public

- Quelles sont les démarches à effectuer par le candidat locataire ?

⇒ Formulaire de candidature et documents justifiant le respect des conditions

⇒ L'AGW du 8 février 2024 → Changements à 3 niveaux



1. Transmission des documents

- *Art. 12, §1^{er} al. 2 AGW 6.9.2007 : « Les documents visés dans l'alinéa 1er sont, le cas échéant, ceux que la société ne peut obtenir directement auprès de la source authentique. Le demandeur informe la société de toute modification dans son dossier de candidature et actualise lesdits documents. »*

Lors du dépôt
de la
candidature

- Si accès concret de la SLSP à la source authentique → pas de réclamation de documents au candidat

Après le dépôt
de la
candidature

- Le candidat reste responsable de la communication de tout changement et de l'actualisation de son dossier



2. Choix du type de logement : Maison/Appartement

- *Art 12. Alinéa 4 de l'AGW du 6.9.2007 : « Le demandeur peut préciser si sa candidature porte sur une maison et/ou sur un appartement. La Société **est tenue de proposer, en premier choix, au candidat qui a exprimé cette préférence**, un logement proportionné qui correspond à sa demande. Si le logement à attribuer ne permet pas de répondre aux choix formulés par les candidats locataires, alors ce logement est proposé, **au ménage arrivant en premier sur la liste.** »*

NEW ! Préférence ➡ **CHOIX** (maison, appartement ou les deux)



Quelles sont les conséquences de ce changement ?

1. Envoi courrier aux candidats locataires => CHOIX pour le 31 mai 2024 au plus tard (ANNEXE 1)

Passé ce délai : Préférence => CHOIX

2. La SLSP est tenue de proposer un logement qui réponde à minima au choix exprimé.
Si le logement à attribuer ne correspond au choix d'aucun candidat → **le logement est proposé au ménage arrivant premier sur la liste d'attente** (cf. exposé Maryse Herman - Attribution)

3. Le souhait de disposer d'un garage ou d'un jardin subsiste dans le formulaire de candidature, MAIS PAS CONTRAIGNANT pour la SLSP

4. Pas de modifications pour les droits du demandeur en mutation quant au choix d'une maison ou d'un appartement. Cela reste une possibilité => pas une obligation pour la SLSP.
Si demande dans ce sens => surloyer applicable



3. Points de priorité

- Modifications relatives aux points de priorité suivants :



Résiliation du bail par le bailleur du candidat pour occupation personnelle ou travaux



Pour les victimes de violences intrafamiliales



« Maladie dégénérative » =
Handicap (cf. exposé A. Castermans - SWL)



1. Résiliation du bail par le bailleur du candidat

4 points pour « *Le ménage locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 55 §2 et 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* » = Mise en conformité avec le décret bail habitation du 15 mars 2018

➤ **Pour le bail de résidence principale de 9 ans**

Le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un **préavis de 6 mois**.

Les points de priorité sont accordés lorsque le bailleur met fin au contrat dans les délais et pour les raisons suivantes :

Quand ?	Pourquoi ?
A tout moment	<ul style="list-style-type: none"> • Pour occupation personnelle ou par des proches • Pour la réalisation de travaux importants dans plusieurs logements, dont celui du preneur, à partir de la 2^{ème} année de location
Au terme de la 3 ^{ème} ou de la 6 ^{ème} année	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la réalisation de travaux importants

➤ **Pour le bail de courte durée (max 3 ans)**

Le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un **préavis de 3 mois**

Quand ?	Pourquoi ?
<p><u>Après la première année de location</u></p> <p>(Uniquement pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1.09.2018)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour occupation personnelle ou par des proches et moyennant une <u>indemnité d'un mois de loyer</u>



2. Victimes de violences intrafamiliales

5 points pour « La personne qui quitte ou a quitté SON logement suite à des violences intrafamiliales attestées dans des documents probants tels que le procès-verbal, l'attestation de foyer ou l'attestation du CPAS ou d'institutions spécialisées dans les violences intrafamiliales. »

- Modifications par l'AGW du 8/02/2024 :

Suppression de l'exigence d'être sans abri et d'avoir quitté le logement dans les 3 mois qui précèdent l'attribution

Existence d'un lien actuel entre la nécessité d'obtenir un logement et les faits de violences intrafamiliales

Preuves par un procès-verbal, une attestation d'un foyer, une attestation d'un CPAS OU **une attestation provenant d'une institution spécialisée dans les violences intrafamiliales.**
=> **Modèle d'attestation ANNEXE 7 Bis**



=> Quelles sont les institutions spécialisées dans les violences intrafamiliales ?

Afin d'avoir une vue d'ensemble des différents acteurs agréés, les listes contenant les institutions compétentes figurent dans **les Annexes à la Circulaire de la SWL** :

- Institutions relevant du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé – accueil, hébergement et accompagnement des personnes en difficultés sociales (Annexe 4)
- Services compétents en matière d'accompagnement (Annexe 5)
- Institutions agréées par la COCOF (Annexe 6)
- Services d'aide aux victimes agréés par la Fédération Wallonie-Bruxelles (Annexe 7)

Toutefois, ces listes sont évolutives



=> Les listes seront complétées par la SWL, si nécessaire.

FIN – Merci pour votre attention



01

02

03

Présentation des modifications en vigueur depuis le 1^{er} avril 2024

Partie 2

Maryse Herman
Directrice-gérante
Ourthe-Amblève Logement



IMPACT ATTRIBUTIONS

- Quotas d'attribution selon la catégorie
- Principe d'édition des listes de comité d'attribution
- Principe de la liste de réserve
- Principe de radiation
- Ordre d'attribution – modifications mineures



IMPACT ATTRIBUTION - Quotas

Pas de changement majeur, juste une réécriture qui renvoie à la notion de « logements sociaux »

ANNEE T -3

Principe :

- Minimum 50 % en catégorie 1
- Solde en catégorie 2
- Possibilité d'attribuer en catégorie 3 si % de logements sociaux supérieur à 5 % = % idem
- % + 5 % si commune de + 75.000 habitants (STATBEL)



IMPACT ATTRIBUTION - Quotas catégorie 3



Pour la commune disposant d'au moins 5 % de logements sociaux, celle-ci peut attribuer aux ménages de catégorie 3 un pourcentage maximum de logements équivalent au pourcentage de logements sociaux présents sur son territoire.

Le pourcentage pris en compte est le pourcentage de logements sociaux établi au 1^{er} janvier de l'année N-3 attesté par l'administration. Ce pourcentage est arrondi à l'unité supérieure et est augmenté de 5 % s'il s'agit d'une commune de plus de 75.000 habitants.

- Concrètement : logement = ménage
Nombre de logements où calcul du loyer = loyer social / commune

Nombre de ménages privés sur la commune



THÈME/POPULATION/STRUCTURE DE LA POPULATION / MÉNAGES PRIVÉS



Impact attribution – Quotas catégorie 3

Sont comptabilisés	Sont exclus autres loyers
Logements soumis calcul	Convention ART 132
« Loyer social »	Convention ART 133
	Logements moyens
Propriété SLSP	Logements équilibre
	Insertion
Mandat gestion (ancrage)	Urgence – transit ...

STATBEL
La Belgique en chiffres

Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium)

Nombre de Ménages selon le type - Population au 1.1.2023
Source: Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium)

CODE NIS	Lieu de Résidence	TOTAL	0.Total des ménages privés
01000	Belgique	5.130.949	5.124.561
02000	Région flamande	2.930.155	2.926.471
03000	Région wallonne	1.625.484	1.623.487
04000	Région de Bruxelles-Capitale	575.310	574.603
10000	Province d'Anvers	826.488	825.401
11000	Arrondissement d'Anvers	470.109	469.381
11001	Aartselaar	6.186	6.181
11002	Anvers	242.918	242.410
11004	Boechout	5.794	5.776
11005	Boom	7.827	7.820
11007	Borsbeek	4.939	4.934
11008	Brasschaat	16.695	16.669
11009	Brecht	12.469	12.450
11013	Edegem	10.005	10.002
11016	Essen	8.053	8.047
11018	Hemiksem	4.953	4.951
11021	Hove (Anvers)	3.448	3.445
11022	Kalmthout	8.089	8.084



IMPACT ATTRIBUTION – Listes

- Que ce soit via PHENIKS ou AIGLES : choix du processus – listes écrites ou projections directes en séance
 - 1° Édition de la liste spécifique M ou A – si pas de candidat édition d'une nouvelle liste
 - 2° Édition de la liste couplée M – A et on passe les candidats qui n'ont pas opté pour le logement proposé



IMPACT ATTRIBUTION – Exemple concret

MAISON – Avant modification

N°	Nom	Pts	Préférence
1	A	12	appartement
2	B	10	appartement
3	C	9	maison
4	D	8	maison/appart.
5	E	6	appartement
6	F	6	maison
7	G	5	maison

MAISON – Après modification

N°	Nom	Pts	Préférence
3	C	9	maison
4	D	8	maison/appart.
6	F	6	maison
7	G	5	maison

Si plus personne en maison :
APPARTEMENT candidat A 12 points...



IMPACT ATTRIBUTION

APPARTEMENT – Avant modification

N°	Nom	Pts	Préférence
1	A	12	maison
2	B	10	maison
3	C	9	maison
4	D	8	maison
5	E	6	maison
6	F	6	maison
7	G	5	maison

APPARTEMENT – Après modification

N°	Nom	Pts	Préférence

N°	Nom	Pts	Préférence
1	A	12	maison
2	B	10	maison
3	C	9	maison
4	D	8	maison

ATTENTION SI REFUS : ACTE !



IMPACT ATTRIBUTION – Liste de réserve

Acte le principe de la liste de « réserve » avec toutefois 2 éléments importants :

- La liste de réserve est valable jusqu'au prochain Comité d'attribution et doit être renouvelée à cette occasion ;
- En tous cas, elle doit être renouvelée au plus tard 6 semaines après son arrêt en Comité.



IMPACT ATTRIBUTION - Radiation

Pas de modification majeure :

- Radiation pour 6 mois après 2 refus ;
- **Toutefois : possibilité de dérogation à la radiation après 2 refus dans un cadre bien précis**
- 3^{ème} refus = radiation 6 mois

Par dérogation si :

- 1° ordre de préférence des communes n'a pas été respecté (1^{er} choix)
- 2° si le choix M ou A n'a pu être respecté ;
- 3° si le refus est justifié pour des raisons médicales attestées par un médecin **SPÉCIALISTE**



IMPACT – ATTRIBUTION - Ordre des priorités - **Logements adaptés**

PAS DE MODIFICATION MAJEURE

JUSTE UNE ASSIMILATION DES
MEMBRES DU MÉNAGE
(ADULTES OU ENFANTS) LOCATAIRES ET
CANDIDATS SOUFFRANT DE MALADIE
DÉGÉNÉRATIVE CONDUISANT À UNE
INCAPACITÉ MOTRICE AUX PERSONNES
AYANT UN HANDICAP DANS L'ORDRE
DES PRIORITÉS.

- LOGEMENT ADAPTÉ
- Mutation pour le ménage dont un membre est reconnu H ou est atteint d'une maladie dégénérative (SPÉCIALISTE)
- Attribution à un candidat locataire dans les mêmes conditions



01

02

03

Présentation des modifications en vigueur depuis le 1^{er} avril 2024

Partie 3

Audrey Casterman

Graduée principale
Direction de la Gestion locative
SWL

Justine Meunier

Collaboratrice juridique
Direction de la Gestion locative
SWL



Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

- ✓ Logement proportionné : définition
- ✓ Mutation : vers logt adapté + moratoire 3 ans
- ✓ Points de priorité
- ✓ Attribution des logements adaptés
- ✓ Dérogation à l'ordre des mutations
- ✓ Possibilités fin bail par la SLSP
- × Dispense de surloyer
- × Déplafonnement
- × Calcul des revenus à l'admission
- × Calcul du loyer
- × Réduction de loyer

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur le logement proportionné

Une chambre supplémentaire pour :

- ✓ le couple marié ou composé de personnes vivant maritalement dont l'un des membres est atteint d'une maladie dégénérative
- ✓ l'enfant atteint d'une maladie dégénérative

Conditions d'obtention : attestation d'un médecin spécialiste
Mentions : maladie dégénérative + déficience motrice

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur les mutations

1. Mutation vers un logement adapté

⇒ Attestation médecin spécialiste, maladie dégénérative, déficience motrice

2. Dérogation moratoire de 3 ans (facilités d'accès)

⇒ Attestation médecin ~~généraliste~~ => spécialiste

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur les points de priorité

3 points - Le ménage dont un membre est reconnu handicapé ou atteint d'une maladie dégénérative conduisant inévitablement à une déficience motrice attestée par un médecin spécialiste.

Conditions d'obtention : attestation d'un médecin spécialiste
Mentions : maladie dégénérative + déficience motrice.

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur les attributions des logements adaptés (art. 20)

- Le logement adapté doit être attribué **en priorité** à un ménage comprenant au moins un **membre dont le handicap ou la maladie dégénérative** requiert les **aménagements** disponibles dans le logement.

- Ordre de priorité :
 - a) Les demandeurs de mutation
 - b) Les candidats extérieurs

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur les dérogations à l'ordre des mutations

Demande de mutation vers un logement avec des facilités d'accès

 La demande de mutation est placée en position 2bis dans l'ordre des attributions

 Attestation médecin généraliste => spécialiste

Cas particulier : maladie dégénérative

Assimilation de la notion de maladie dégénérative aux personnes handicapées

Impact sur les possibilités de fin de bail

La SLSP peut mettre fin au bail lorsque :

- a) Le logement occupé comporte 4 chambres au moins et n'est plus proportionné à la composition du ménage **sauf** si le ménage comporte un **membre handicapé ou atteint d'une maladie dégénérative**
- b) Le logement **adapté** pour une personne porteuse d'un **handicap ou atteinte d'une maladie dégénérative** a été loué à une personne qui n'appartient pas à cette catégorie

Cas particulier : Housing First

- Modification de l'article 17, §4, 2° AGW → dérogation aux règles usuelles d'attribution
- Limitation de la possibilité de dérogation aux seules règles d'attribution
- Subventionnement des partenaires
- Projet soumis à la SWL
- Rappel de la définition
- Respect des critères

En conclusion et... pour aller plus loin



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



Nos prochaines formations en matière de logement
<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques
Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune
<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>