



ACTION SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

**par P. Demeuse, L. Di Nunzio, L. Hostaux, R. Stremiz et J-M. Vanneste
Société wallonne du Logement (SWL)**



1. Types de logements en location
2. Logement social - admission
 - A. Contexte
 - B. Conditions de non propriété
 - C. Conditions de revenus
3. Logement social – candidature
 - A. Principe de la candidature unique
 - B. Introduire sa candidature
 - C. Un accompagnement dès la candidature
 - D. Choix géographiques et souhaits du candidat
 - E. Le logement proportionné
 - F. Fin de la candidature
4. Logement social – priorités et attributions
 - A. Principe d’attribution
 - B. Priorités
 - C. Dérogations à la règle générale d’attribution
5. Logement social – le bail
6. Logement social – l’accompagnement social dès l’attribution du logement et pendant toute la durée du bail
7. Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires
 - A. Le Comité consultatif des Locataires et Propriétaires
 - B. Le CCLP rend un avis préalable et obligatoire ...
 - C. Le CCLP approuve les charges locatives annuelles
 - D. Le CCLP au jour le jour
 - E. L’AWCCPL

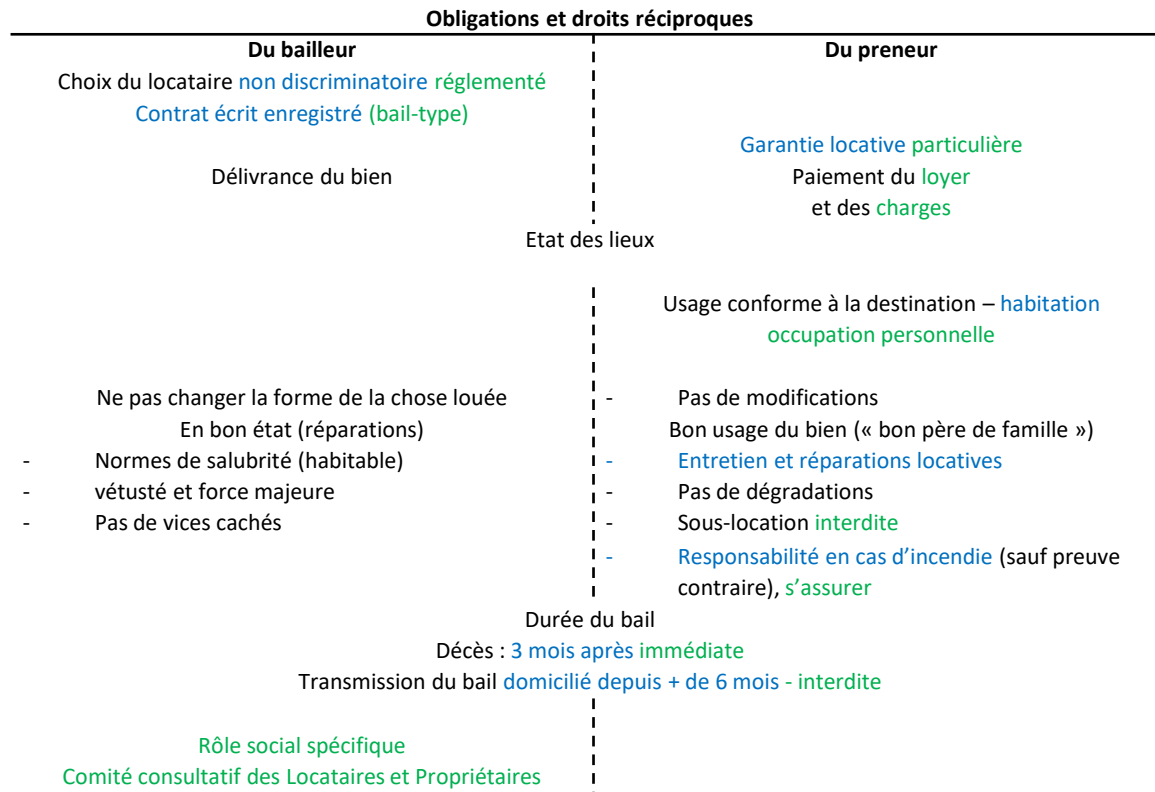
8. Logement social – le loyer
 - A. Principe
 - B. Formule de calcul du loyer
 - C. Exceptions à la formule
 - D. Réductions de loyer
 - E. Surloyer
9. Logement social – les charges locatives
10. Logement social – la garantie locative
 - A. Montants
 - B. Modalité de paiement
11. Logement social – mutation
 - A. Principe
 - B. Ordre d’attribution des demandes de mutation et possibilités de dérogations
 - C. Radiation de la demande de mutation
12. Logement social – fin de bail
 - A. Plusieurs contrats-types
 - B. Congé donné par la SLSP
 - C. Congé donné par le locataire
 - D. Etat des lieux de sortie
 - E. Décompte de sortie
13. Logement social – en cas de litige
 - A. La Société de logement de service public
 - B. La Société wallonne du Logement
 - C. La Chambre de recours
 - D. Le Médiateur
 - E. Le Juge de Paix
 - F. La Commission de recours et de contrôle

Société de logement de service public

Code Civil location en général

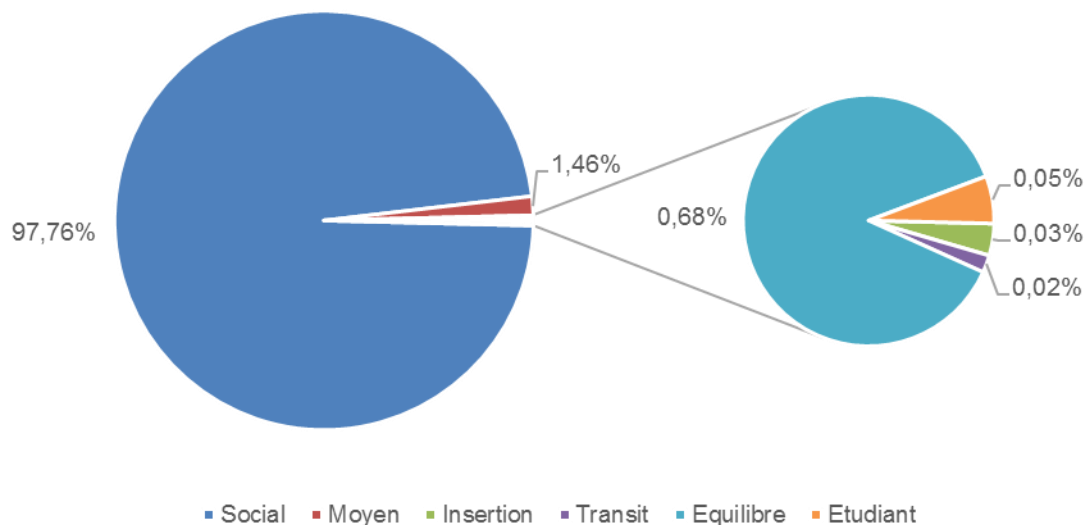
Décret bail d'habitation

Art. 94 du Code wallon de l'Habitation durable et AGW 06.09.2007



1. Types de logement en location

- Logement social
- Logement moyen
- Logement à loyer d'équilibre
- Logement étudiant
- Logement de transit /insertion
- Prise en gestion de logements - communes / CPAS / privés
- Cession en location (art. 132 CWHD) à des organismes à finalité sociale: CPAS,...



Le **logement social** est destiné aux ménages à revenus précaires ou modestes.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire font l'objet de règles spécifiques arrêtées par le Gouvernement wallon.

Le loyer est calculé sur base d'une formule qui tient compte de la valeur du logement et des revenus du ménage. Celui-ci est adapté chaque année en fonction de l'état du bâtiment et des variations de revenus du ménage.

Le **logement moyen** est destiné aux ménages à revenus moyens.

Le bail signé est un bail civil de longue (9 ans) ou de courte durée (max. 3 ans) adapté sur base de règles spécifiques arrêtées par le Gouvernement wallon (loyer, charges locatives, fin de bail, ...). Le loyer est fixé à 5 % du prix de revient actualisé du logement. Il ne variera pas en cas de modification des revenus du ménage.

Le **logement à loyer d'équilibre** est accessible à tout ménage, peu importe le montant de ses revenus. Le bail applicable est un bail civil adapté suivant certaines règles spécifiques notamment la condition de non propriété. Le loyer est approuvé par le Ministre et correspond au loyer qui serait offert dans le secteur privé pour un même type de logement. Le loyer ne peut dépasser 25 % des revenus du ménage.

Le **logement étudiant** est destiné aux personnes inscrites dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur et dont les revenus (ou les revenus du ménage qui a la charge de l'étudiant si celui-ci n'a pas de revenus) sont précaires ou modestes. Le bail signé est un bail spécifique conclu pour une durée de 12 mois renouvelable. Le loyer est fixé à 250 € indexés.

Le **logement de transit / insertion** est destiné à des ménages en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure. Les occupants bénéficient d'un accompagnement social, visant à favoriser le transfert vers un logement stable. Le ménage signe une convention d'occupation précaire et non un bail.

2. Logement social – admission

A. Contexte

En Wallonie, les différentes formes de pauvreté touchent plus de 25 % de la population.

En mettant à disposition des logements adaptés aux revenus de leur public, les sociétés de logement exercent une mission de service public et jouent un rôle primordial en matière de lutte contre la pauvreté.

Le logement constitue, en effet, le premier rempart contre la pauvreté et favorise l'accès aux autres droits fondamentaux (santé, insertion, emploi, accès énergie...).

Bien que le public cible du logement public soit défini de manière assez large, on observe, sous l'effet des mutations économiques et sociales, une paupérisation croissante des candidats-locataires ou « poches de précarité » : fragilité économique, travail précaire, revenus de remplacement, familles monoparentales, vieillissement de la population, ...

Les revenus des candidats-locataires sont à classer parmi les ménages dits en état de précarité.

- Compte tenu du nombre de logements disponibles et des 39.328 demandes en attente (offre de logements inférieure à la demande) ;
- Conformément à son objectif de solidarité et de lutte contre la pauvreté ;
- ... le logement public est doté de règles d'accès différentes de celles du secteur immobilier privé.

Un système de discriminations positives est applicable afin de favoriser les ménages aux faibles revenus et aux revenus modestes et afin de répondre aux situations de détresse sociale.

B. Conditions de non propriété

Le locataire ou le candidat-locataire ne peut disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit.

Cependant, quatre exceptions sont prévues :

- le logement non améliorable (DGO4 – communes habilitées) ;
- le logement inhabitable (DGO4 – communes habilitées) ;
- le logement dont la gestion est confiée à un opérateur immobilier
- des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement (pas d'exemples à ce jour).

C. Conditions de revenus

Les revenus annuels imposables du ménage ne doivent pas dépasser les plafonds repris dans le schéma ci-dessous.

À noter : on se basera sur les revenus annuels imposables globalement du ménage perçus trois ans auparavant (AER X-3) ou sur les revenus actuels estimés (s'il existe une différence d'au moins 15 % entre les deux montants).

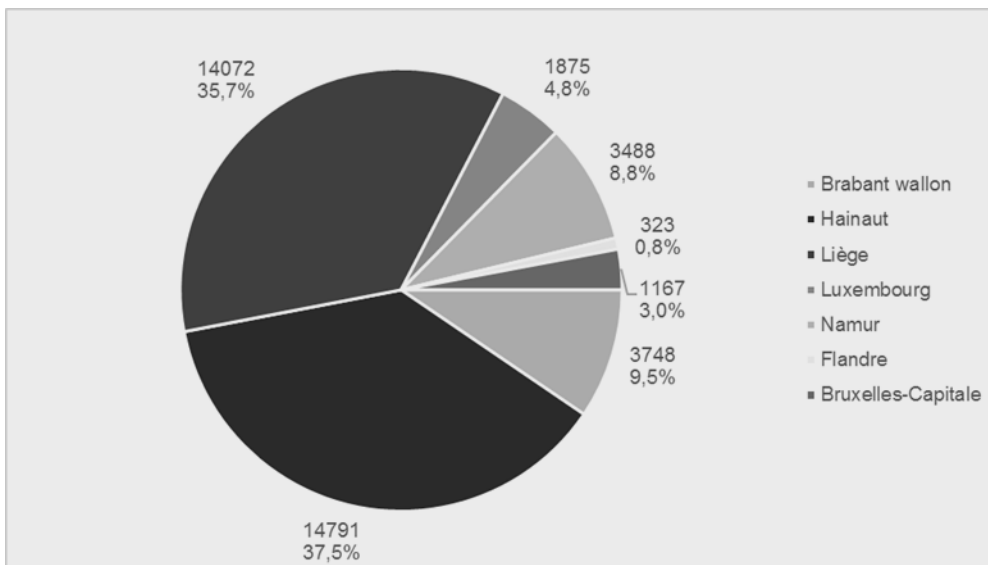
		Maximum de revenus imposables			
		14.500€ +2.700€/enfant à charge	29.100€ +2.700€/enfant à charge	45.100€ +2.700€/enfant à charge	
		19.900€ +2.700€/enfant à charge	36.400€ +2.700€/enfant à charge	54.500€ +2.700€/enfant à charge	
Condition de revenu	Personne isolée				
Condition de revenu	Ménage				
Type de ménage	en état de précarité	à revenus modestes	à revenus moyens	autres	
Type de logement	Logement d'insertion Accompagnement social en vue d'une réinsertion sociale				
	Logement de transit Hébergement temporaire de ménages ou de ménages privés de logement social				
	Logement étudiant				
	Logement social				
	Logement moyen				
	Loyer fixé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune. Vos revenus doivent dépasser au moins 4 fois le montant du loyer annuel déterminé pour le logement.				

3. Logement social - candidature

A. Principe de la candidature unique

Graphique 1 : distribution des ménages candidats à un logement public selon leur lieu de résidence actuel au 1.1.2017

Source : SWL
Champ : 39.464
ménages candidats à
un logement public



Le candidat-locataire doit s'adresser à l'une des 64 sociétés de logements afin de poser sa candidature à un logement social. Cette société sera sa « société de référence » et ce, même s'il choisit des communes gérées par d'autres SLSP.

B. Introduire sa candidature

Le candidat-locataire introduit sa demande de logement au moyen d'un formulaire unique de candidature qui sera transmis aux sociétés concernées par la demande et ce, grâce à un registre centralisé des candidatures géré par la SWL.

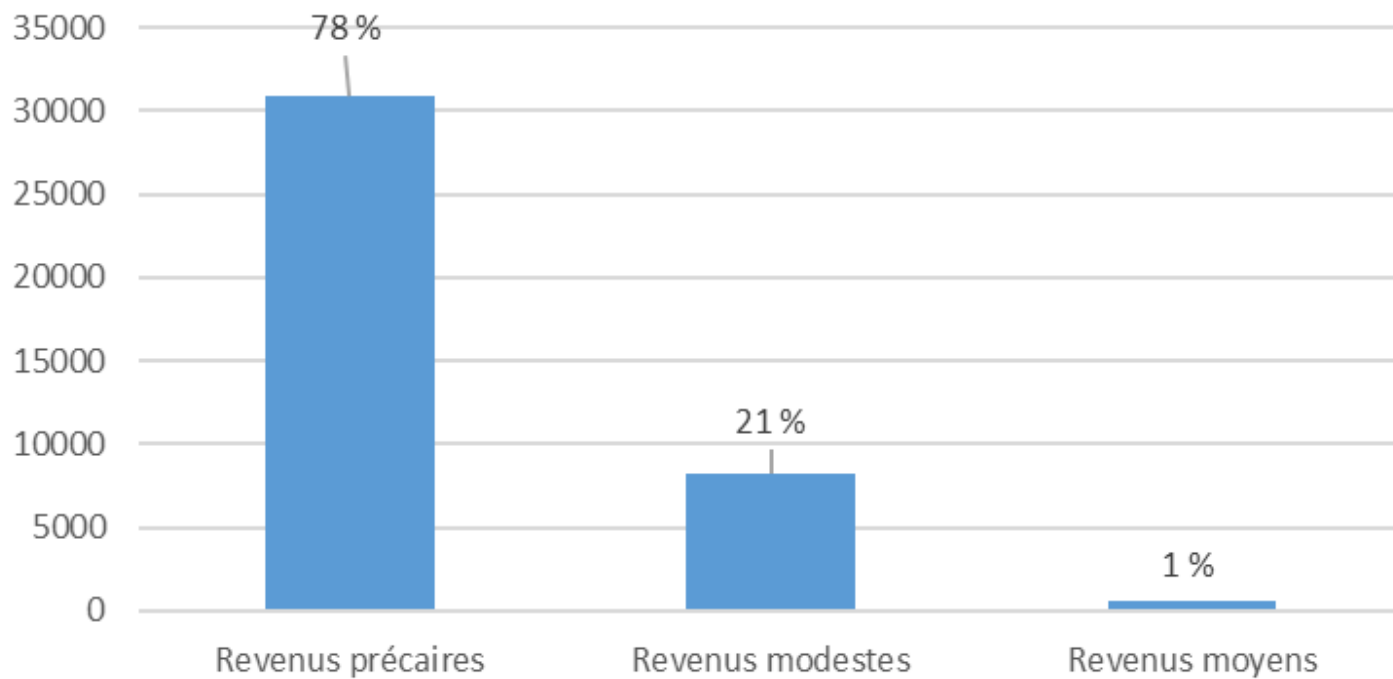
Selon le cas, le candidat-locataire devra compléter son dossier avec divers documents qui lui permettront de bénéficier de points de priorité.

Après réception de ces documents, la société peut demander au candidat-locataire de transmettre des documents manquants.

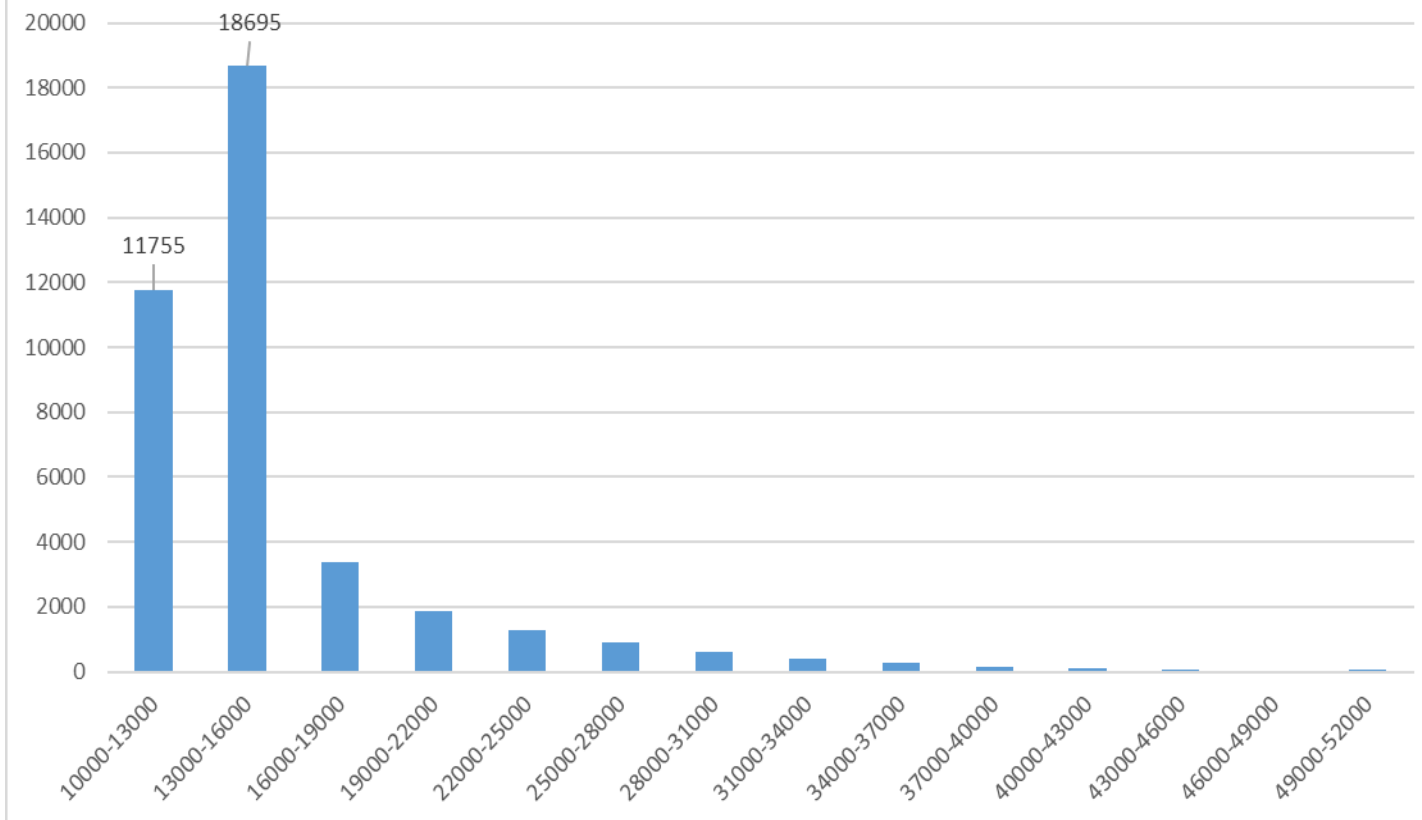
Le candidat-locataire doit veiller à fournir à la société ses coordonnées complètes (adresse, tél, GSM, ...) et, surtout, doit veiller à la prévenir en cas de changement.

Attention: la candidature doit être renouvelée chaque année entre le 1^{er} et le 15 février.

Catégories des revenus des ménages candidats au 01/01/2020



Revenus des ménages candidats au 01/01/2020



C. Un accompagnement dès la candidature

Préambule

Le Code wallon de l'Habitation durable reconnaît la mission d'accompagnement social des SLSP, la définit, introduit la fonction de référent social et les modalités d'accompagnement.

A ce jour, toutes les SLSP disposent d'au moins un référent social. Plus de 87 personnes occupent le poste de référent social (75,75 ETP). La SWL est chargée de coordonner le dispositif.

En ce sens, le candidat qui dépose sa candidature auprès d'une société de logement, peut demander de l'aide dans le cadre de ses démarches auprès par ex. du référent social.

Le référent social peut aider à la constitution du dossier de candidature et fournir des informations sur :

- ✓ La candidature unique
- ✓ Les conditions à remplir pour pouvoir poser sa candidature
- ✓ Le formulaire de demande de logement
- ✓ Les règles d'attribution des logements (points de priorité, cohésion et urgence sociale, ...)
- ✓ Les allocations de déménagement et de loyer (ADEL)

Le référent social peut assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement en fonction des besoins plus spécifiques du candidat.

En 2018, 8.316 nouveaux ménages candidats-locataires ont été rencontrés par les référents sociaux sur un total de 17.649 nouvelles candidatures = 47 % des nouvelles candidatures

Démarrer l'accompagnement social dès la candidature permet de privilégier les mesures préventives plutôt que répressives.

D. Choix géographiques et souhaits du candidat

Le candidat-locataire choisit au maximum 5 communes ou 5 sections de communes (choix plus restreint) qu'il classe par ordre de préférence.

Sa demande portera uniquement sur les communes/sections de communes choisies. La société ne lui proposera aucun logement situé en dehors de la zone choisie.

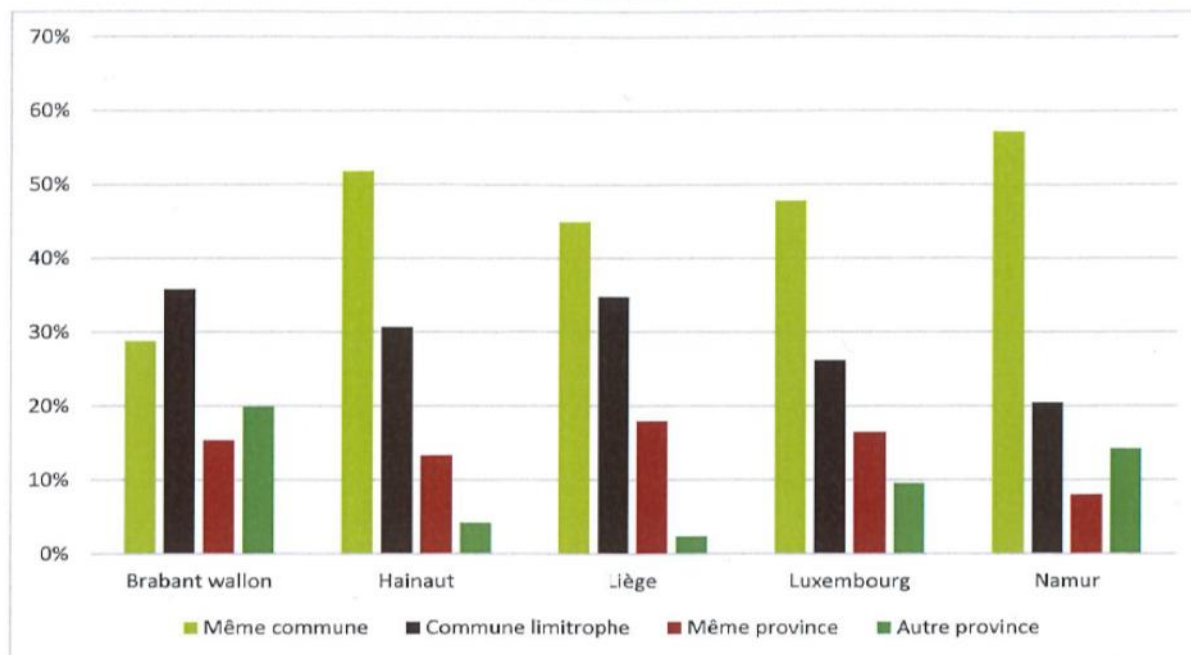
Le candidat-locataire peut, cependant, modifier son choix à tout moment.

Il peut également émettre des souhaits quant au type de logement (maison ou appartement) et à ses caractéristiques (jardin/garage). La société n'est pas tenue de lui proposer un logement qui réponde exclusivement à ses souhaits.

C'est au moment de l'introduction de la candidature que le candidat-locataire précisera s'il a besoin d'un logement adapté aux personnes handicapées.

➤ Importance d'un accueil/accompagnement par l'équipe sociale/le **référént social** de la société de logement pour bien **informer et orienter le candidat** dans ses choix.

Graphique 22 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon le positionnement de la commune de 1^{er} choix en regard de la résidence actuelle par province au 1.1.2017*



Source : SWL

Champ : Ménages candidats à un logement public

* Il s'agit ici de la province où se situent les communes demandées par les candidats et non des provinces où ces derniers résident au moment de leur candidature.

E. Le logement proportionné

La société de logement doit proposer un logement proportionné, c-à-d dont le nombre de chambres dépend de la composition du ménage. Il est également tenu compte des enfants en droit d'hébergement chez le candidat sous certaines conditions.

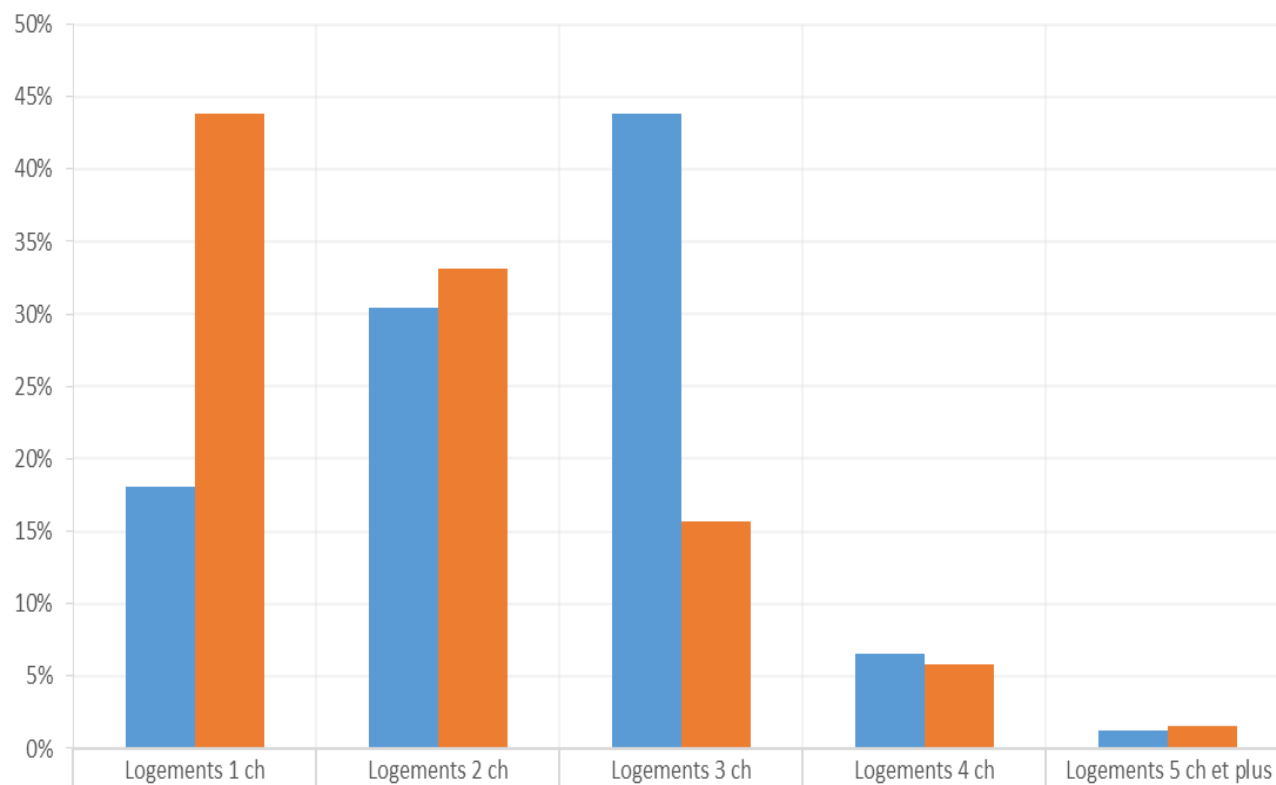
L'objectif est de permettre aux familles d'occuper au mieux les logements disponibles tout en tenant compte des besoins particuliers de certaines personnes (personnes âgées, handicapées, isolées, ...).

Le logement proportionné est défini au moyen d'une règle (formule de calcul) assortie de deux exceptions pouvant être sollicitées par le candidat (5 ch et plus et 2 enfants de plus de 10 ans dans la même chambre) et d'une possibilité de dérogation (cas exceptionnels).

La règle:

- 1 chambre par couple
- 1 chambre supplémentaire lorsqu'un des conjoints est handicapé
- 1 chambre supplémentaire lorsqu'un des conjoints a plus de 65 ans
- 1 chambre par personne adulte seule de plus de 25 ans
- 1 chambre par enfant unique
 - mais 2 enfants de moins de 10 ans partagent la même chambre
 - mais 2 enfants de même sexe et dont la différence d'âge est de 5 ans max. partagent la même chambre.

COMPARAISON DE LA TYPOLOGIE DU PARC IMMOBILIER DES SLSP AVEC LA DEMANDE DES CANDIDATS



■ Parc immobilier SLSP	18%	30%	44%	6%	1%
■ Demande candidats	44%	33%	16%	6%	2%

Exemples de calcul du logement proportionné

Un couple (homme 45 ans et femme 44 ans)
deux filles de 4 et 7 ans
un garçon de 11 ans
La grand-mère de 70 ans

Logement proportionné = 4 chambres

Un couple (homme 66 ans et femme 63 ans)
Grand-mère de 85 ans
2 neveux dont l'un a 17 ans et est handicapé et l'autre a 19 ans

Logement proportionné = 5 chambres

Un couple (homme 37 ans et femme 35 ans)
Deux filles de 9 et 11 ans
Deux garçons de 15 et 21 ans

Logement proportionné = 4 chambres

F. Fin de la candidature

La candidature peut prendre fin pour quatre motifs :

1) Refus de logement

Le candidat a refusé deux propositions de logement. Sa candidature est alors radiée pour 6 mois. D'où l'importance pour le candidat d'effectuer un choix géographique réfléchi.

2) Non renouvellement de la candidature

Le candidat n'a pas renouvelé sa candidature dans le délai légal prévu. Sa candidature est radiée (pas de délai de 6 mois) et il perd alors ses points d'ancienneté.

3) Informations inexactes

Le candidat-locataire a fourni à la société des renseignements inexacts ou incomplets.

4) Attribution

Un logement est attribué au candidat qui l'accepte.

4. Logement social – priorités et attributions

A. Principe d'attribution

De nombreuses études pointent des groupes vulnérables ou « poches de précarité » qui nécessitent d'être pris en compte notamment pour favoriser l'accès au logement, premier rempart de lutte contre la précarité.

La précarité, c'est l'absence d'une ou de plusieurs sécurités permettant aux personnes de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être étendue et avoir des conséquences importantes.

Les publics ciblés par les règles d'attribution des logements sont les familles à faibles revenus, les familles monoparentales, les personnes âgées isolées et les jeunes. Les difficultés rencontrées par ces publics-cibles relèvent de facteurs psychologiques et sociologiques (cumul de difficultés notamment en matière de logement, de santé e.a. santé mentale, d'emploi, de formation, conciliation vie famille/vie professionnelle, précarité économique, isolement social, ...)

Faciliter en amont l'accès au logement est essentiel pour accéder aux autres droits fondamentaux. Les points de priorité tendent à prendre en compte les réalités des ménages plus démunis.

40 000 candidatures

100 000 logements

Taux de rotation : 5%

5000 attributions par an

1 candidat sur 8 bénéficie d'une attribution chaque année

Obligation de service public :

- égalité de traitement des usagers
- Motivation formelle des actes administratifs

Comité d'attribution

Au sein de chacune des catégories de revenus et dans les limites des quotas dévolus à chacune d'entre elles pour la commune du logement à attribuer, le logement est attribué au candidat-locataire qui bénéficie du plus grand nombre de points de priorité.

Deux tableaux de priorités : ménage et personnelles

- 1) Difficultés actuelles du ménage pour se loger ;
- 2) Difficultés personnelles des membres du ménage.

Calcul des points :

- priorité la plus élevée du tableau 1
- + priorité la plus élevée du tableau 2
- + ancienneté (un point par année d'ancienneté avec max. 6 points)

TOTAL : ...

En cas d'égalité de candidats : date d'admission la plus ancienne

PRIORITES		Nombre de points de la priorité	
Situations vécues par le ménage en termes de logement	Sans abri	5	8,32%
	Logement inhabitable	4	2,17%
	Bail résilié	4	1,39%
	Surpeuplé	4	1,23%
	Location de moins de 6 mois	5	1,20%
	Caravane, chalet, abri précaire - plan HP1	5	0,35%
	Caravane, chalet, abri précaire - plan HP2	3	0,25%
	Événement calamiteux	5	0,14%
	Exproprié	4	0,02%
	Rénovation urbaine	4	0,01%
Situations personnelles du ménage	Revenus inférieurs au revenus modeste et issus en partie du travail	4	23,94%
	Personne handicapée/personne à mobilité réduite	3	13,94%
	Précarité	2	4,13%
	Perte du travail < 12 mois	3	2,21%
	Violences intrafamiliales	5	0,38%
	Accident de travail	3	0,13%
	Maladie professionnelle	3	0,06%
	Mineur autonome	3	0,04%
	Ancien ouvrier mineur	2	0,03%
	Prisonnier - Invalide de guerre	2	0,01%
	Ancien prisonnier politique ou ayant droit	2	0,00%

B. Priorités

Tableau 1 : Priorités liées à vos difficultés de logement actuelles

Votre ménage...	Points	Quel(s) document(s) fournir?	Qui délivre le(s) document(s)?
Occupe logement d'insertion/transit (dans les six derniers mois de la location ou de la période d'occupation).	5	<ul style="list-style-type: none"> • Copie du contrat de bail • Attestation 	<ul style="list-style-type: none"> • Le locataire • L'organisme gestionnaire du logement
Occupe une caravane, un chalet ou un abri précaire à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan Habitat permanent, phase 1		Attestation	Administration communale
Est : <ul style="list-style-type: none"> - victime d'un événement calamiteux (ex : inondation, incendie, éboulement...) - sans-abri 		<ul style="list-style-type: none"> • Attestation • Document complémentaire pour les événements calamiteux : Attestation de reconnaissance 	<ul style="list-style-type: none"> • CPAS : le président signera l'attestation avec le secrétaire du CPAS, sauf délégation expresse. • Le fond des calamités
Doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation	4	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté d'inhabitabilité • Attestation d'inhabitabilité ou de surpeuplement • Arrêté d'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> • Uniquement le bourgmestre habilité • Bourgmestres compétents ou DGO4 • Autorité qui demande l'expropriation (commune, Région)
Est locataire et votre bail est résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants		<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de bail • Lettre de renon pour occupation personnelle ou pour travaux 	Bailleur
Doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine (déterminé réglementairement, et pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public)		<ul style="list-style-type: none"> • Compromis de vente • Attestation communale 	Administration communale
Occupe caravane, chalet ou abri précaire, à titre de résidence principale ds zone non définie par plan « Habitat permanent » (ou ds zone définie si visé par phase 2)	3	Attestation	Administration communale

Tableau 2 : Priorités liées aux difficultés personnelles des membres de votre ménage

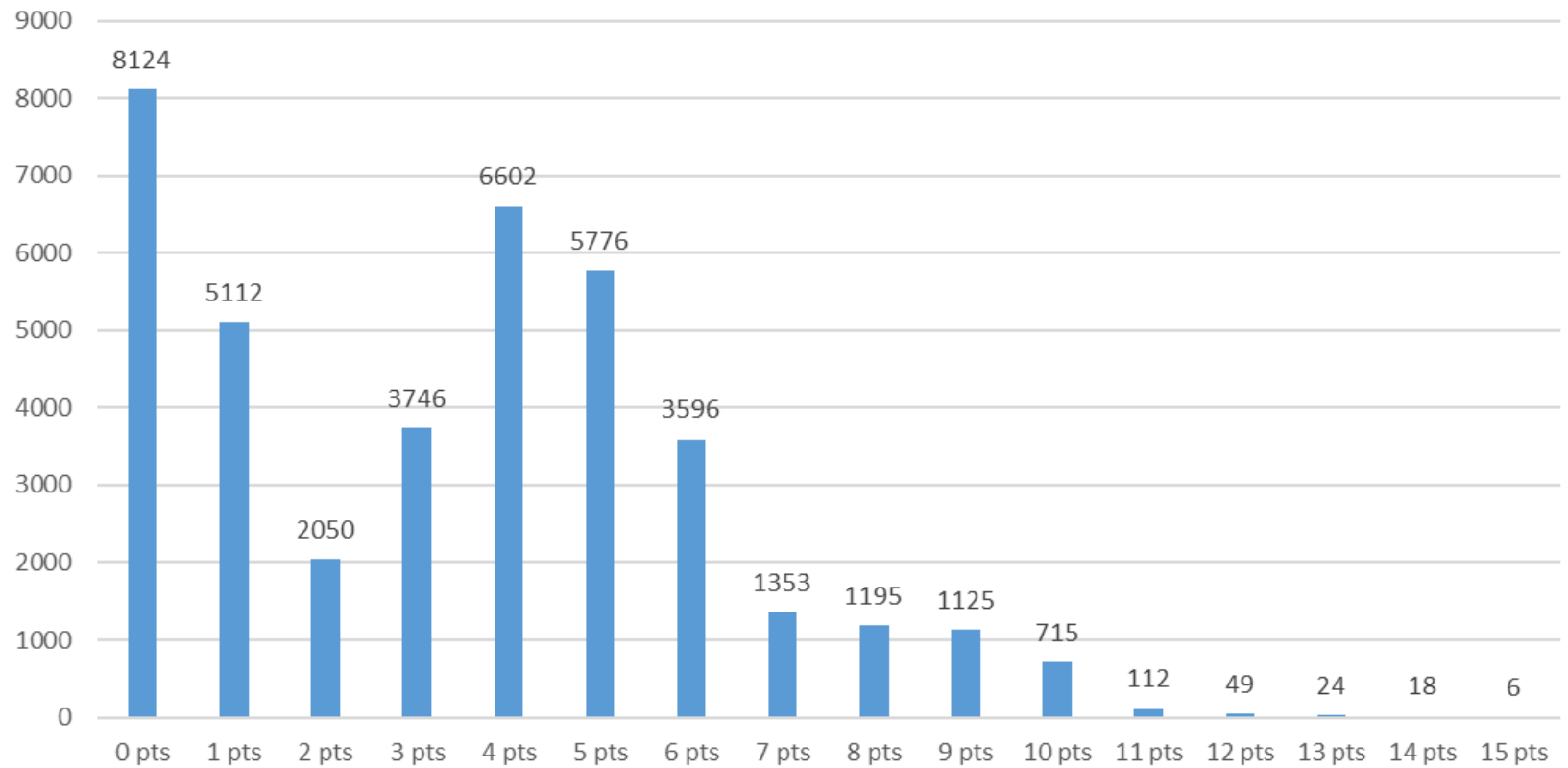
Priorités	Points	Quel(s) document(s) fournir?	Qui délivre le(s) document(s)?
Vous êtes victime de violences au sein de votre famille, vous êtes sans-abri et vous avez quitté votre logement dans les 3 mois qui précèdent l'introduction de votre candidature.	5	Attestation	<ul style="list-style-type: none"> • Centre d'hébergement reconnu <p>La liste des maisons d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des personnes en difficultés sociales est reprise sur le site de la Direction Générale Opérationnelle des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la santé de la Région wallonne http://socialsante.wallonie.be/?q=action-sociale/action-sociale)</p> <ul style="list-style-type: none"> • CPAS
Les revenus imposables globalement de votre ménage n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail.	4	<ul style="list-style-type: none"> • salariés : copie contrat de travail ou document attestant d'une relation de travail • indépendants : attestation de paiement des cotisations sociales 	<ul style="list-style-type: none"> • Administration fiscale • Employeur • Administration fiscale • Caisse de cotisations sociales
Vous êtes enfant mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse	3	Attestation de mise en autonomie	<p>Le directeur de l'aide à la jeunesse.</p> <p>Une demande peut lui être adressée directement, ainsi qu'au délégué du service de protection judiciaire qui suit le mineur concerné. Cette demande peut</p>

Vous êtes enfant mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse	3	Attestation de mise en autonomie	<p>Le directeur de l'aide à la jeunesse.</p> <p>Une demande peut lui être adressée directement, ainsi qu'au délégué du service de protection judiciaire qui suit le mineur concerné. Cette demande peut être simplement faxée.</p> <p>La liste des différents SPJ (Services de protection judiciaire) est disponible sur le site de la Direction de l'aide à la jeunesse de la Fédération Wallonie-Bruxelles</p> <p>http://www.aidealajeunesse.cfwb.be/index.php?id=360</p>
Un des membres de votre ménage est handicapé		Attestation	SPF Sécurité sociale
Un des membres de votre ménage ne peut plus travailler en raison d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle reconnue.		Attestation	<ul style="list-style-type: none"> • Fonds des maladies professionnelles <i>Avenue de l'Astronomie, 1 B-1210 Bruxelles Tél. 02 22 66 211</i> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonds des accidents du travail <i>Rue du Trône 100 1050 Bruxelles Tél. +32 2 506 84 11 Fax +32 2 506 84 15</i>

Le seul membre de votre ménage qui travaillait a perdu son emploi dans les 12 derniers mois		<p>Preuve de l'existence d'un travail dans les 12 derniers mois:</p> <ul style="list-style-type: none"> • salariés : fiches de salaire, contrat de travail • indépendants : AER, attestation de paiement des cotisations sociales <p>Preuve de la perte d'emploi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • salariés : C4 • indépendants : attestation de cessation d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> • Employeur • Administration fiscale, Caisse de cotisations sociales <ul style="list-style-type: none"> • Employeur • Guichet d'entreprise
<p>Votre ménage bénéficie de revenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - issus de pension(s) légale(s) <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne dépassent pas 13.700 € pour une personne seule ou 18.700 pour plusieurs personnes (à augmenter de 2.500€ par enfant à charge) 	3	<ul style="list-style-type: none"> • AER • Fiche de pension 	<ul style="list-style-type: none"> • Administration fiscale • Office national des Pensions (ONP) ou SCDF-Pensions
Vous bénéficiez d'une pension de prisonnier de guerre ou vous êtes invalide de guerre	2	Copie d'un brevet de pension	<p>Bénéficiaire d'une pension civile :</p> <p>SPF Sécurité sociale</p>

<p>Vous bénéficiez d'une pension de prisonnier de guerre ou vous êtes invalide de guerre</p>	<p>2</p>	<p>Copie d'un brevet de pension</p>	<p>Bénéficiaire d'une pension civile :</p> <p>SPF Sécurité sociale Direction générale des Victimes de la Guerre</p> <p><i>31, Square de l'Aviation 1070 Bruxelles Tél. : 02/528.91.00 Fax. : 02/528.91.22 warvictims@minsoc.fed.be</i></p> <p>Bénéficiaire d'une pension militaire :</p> <p>(SdPSP) Service des Pensions du Secteur Public</p> <p><i>Place Victor Horta 40-bte30 1060 Bruxelles</i></p> <p><i>Tél. : 02/ 558 60 00 Fax : 02/ 558 60 10 info@sdpsp.fgov.be</i></p>
<p>Vous êtes un ancien prisonnier politique ou un de ses ayants droit</p>		<p>Attestation</p>	<p>Service Public Fédéral (SPF) Sécurité sociale Direction générale Victimes de la Guerre</p> <p><i>31 Square de l'Aviation 1070 Bruxelles Tél. : 02/528.91.00 Fax : 02/528.91.22 warvictims@minsoc.fed.be</i></p>
<p>Vous êtes un ancien ouvrier mineur</p>		<p>Attestation</p>	<p>Le Service des indemnités de l'INAMI</p> <p><i>Avenue de Tervueren 211 1150 Bruxelles</i></p>

Nombre total de points (priorité + ancienneté)



C. Dérogations à la règle générale d'attribution

1. Cas de force majeure

Critères sont à retenir : événement imprévu, absence de faute dans le chef de celui qui l'invoque, imprévisibilité de l'événement, événement irrésistible.

La société peut déroger à l'ordre d'attribution en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre ou pour des raisons d'urgence ou de cohésion sociale. Le candidat-locataire peut se faire orienter par le référent social de la société et d'autres acteurs sociaux qui l'orientent en fonction de ses besoins.

2. Pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale

Quotas par communes

Urgence sociale : situation récente, péril imminent voire déjà existant, solution requise dans les plus brefs délais - Nécessité d'intervenir rapidement dans une situation estimée menaçante et mettant les conditions d'existence de la cellule familiale en péril.

Exemples

- Risque imminent de placement d'enfants motivé par les conditions de logement du candidat
- Incidence grave de la situation de sans-abrisme sur la santé mentale et/ou physique de la cellule familiale
- Survenance d'une maladie ou d'un handicap rendant le logement occupé inapproprié
- Risque de surendettement accru par un déséquilibre imprévisible entre revenu et loyer (perte d'emploi, séparation, difficultés financières sévères nécessitant une orientation en règlement collectif de dettes ou administration de biens, ...)

Cohésion sociale: accès à un logement décent, insertion socio-professionnelle, accès à la santé et traitement des assuétudes, retissage des liens sociaux, intergénérationnels et interculturels

Ensemble des processus qui contribuent à assurer, à tous les individus ou groupes d'individus, l'égalité des chances et des conditions, l'accès effectif aux droits fondamentaux et au bien-être économique, social et culturel et à permettre à chacun, de participer activement à la société et d'y être reconnu et ce, quels que soient son origine nationale ou ethnique, son appartenance culturelle, religieuse ou philosophique, son statut social, son âge, son niveau socio-économique; son orientation sexuelle, sa santé ou son handicap.

Exemples

- Ménage en difficulté de logement, qui, pour des raisons démontrées, ne peut être privé du suivi d'un réseau d'aide et de soins dont le territoire d'actions est limité
- Préservation indispensable de la proximité du réseau familial/social autour des personnes en difficulté spécifique (âge, santé, handicap, difficultés de mobilité ...) afin de maintenir leur autonomie
- Eviter le déracinement social d'un candidat qui est privé de son habitation pour des raisons extérieures et inévitables
- Conditions de logement (insalubrité, risques techniques, logements inadéquats en regard de la composition familiale...) ayant un impact cumulatif sur la santé, l'insertion sociale et/ou professionnelle ...
- Personnes inscrites dans un parcours d'insertion socio-professionnelle dont l'implication et l'aboutissement est mis en péril par la perte du logement

Attention !

Dans ces situations dérogatoires, le logement est considéré comme un levier à mettre en place pour renforcer la cohésion sociale. Il s'agit en quelque sorte de compléter le dossier de candidature et non d'introduire deux dossiers séparés.

En cas de demande de dérogation pour urgence ou cohésion sociale, un accompagnement peut être proposé par le référent social pour motiver la demande en étroite collaboration avec le demandeur et le réseau de partenaires qui assure notamment une aide dans le cadre de la transition entre les modes d'hébergement (type centres d'accueil, CPAS, ...) et le logement public ou privé individuel.

Le Comité d'attribution veillera ensuite à s'appuyer dans ses motivations sur des situations ne figurant pas comme telles dans le tableau des priorités ou en invoquant des éléments supplémentaires par rapport à ces priorités.

Les arguments, dûment attestés dans le dossier, devront démontrer que les situations vécues par le candidat présentent des particularités sociales accentuant l'urgence en matière de logement pour éviter la spirale d'une désaffiliation sévère et renforcer la cohésion sociale.

Le comité d'attribution est composé entre autres de 2 travailleurs sociaux indépendants. Le référent social de la société peut être aussi un invité permanent du comité d'attribution après désignation par le CA. Leur fonction et missions respectives permet de renforcer le mécanisme d'attribution pour répondre aux situations d'urgence et de cohésion sociale de manière motivée et objective.

3. Le projet spécifique tel que défini à l'article 17 §4, 2° de l'AGW du 06-09-2007

Les SLSP peuvent déroger aux règles usuelles d'attribution en faveur du candidat en vue de mener à bien un projet spécifique (article 17 §4, 2° de l'AGW du 6 septembre 2007).

Sur cette base, en fonction des besoins détectés sur les territoires, une société peut mettre en œuvre un projet spécifique dans le cadre d'un programme d'actions en matière de logement (pour exemple, l'expérience pilote « Housing First », à Charleroi, le projet « Habitat solidaire et durable » à Ottignies – Louvain-La-Neuve).

4. Cession en location (art. 132)

- Des logements sont cédés en location à :
 - pouvoirs locaux : provinces, communes, CPAS ;
 - organisme d'insertion professionnelle ;
 - entreprise de formation par le travail.

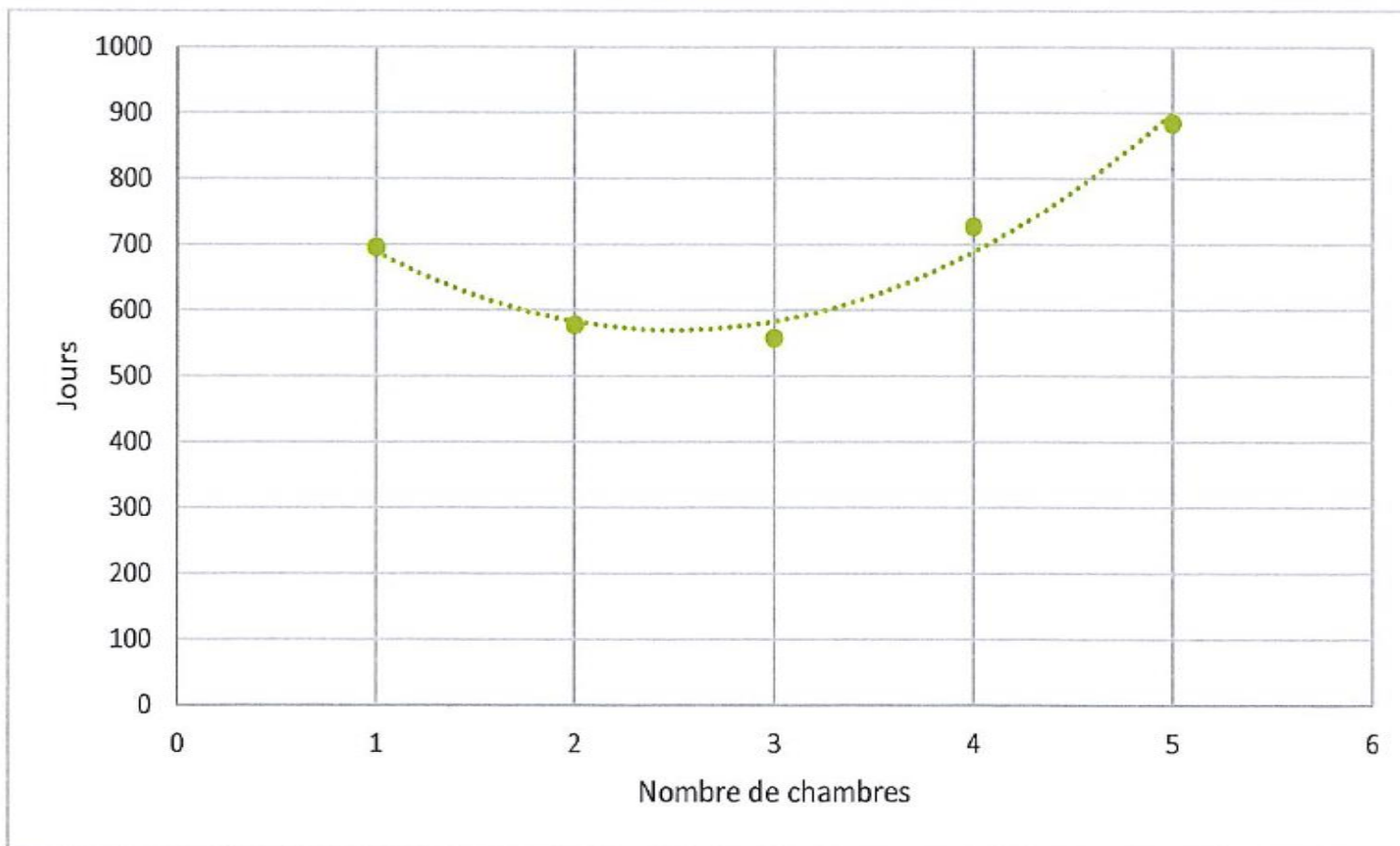
- Conditions de location :
 - convention de 3 ans renouvelable ;
 - loyer : loyer de base.

- Sous-location à des ménages en état de précarité ou à revenus modestes

Tableau 21 : Délai d'attente en nombre de jours des ménages auxquels un logement public a été attribué au cours de l'année 2016 par priorité

	Délai d'attente (en jours)		Nombre
Rénovation urbaine	60	soit, 1 mois 30 jours	1*
Violences intrafamiliales	149,5	soit, 4 mois 28 jours	181
Mineur autonome	220,3	soit, 7 mois 7 jours	6*
Événement calamiteux	329,5	soit, 10 mois 25 jours	21
Caravane, chalet, abri précaire - plan HP1	344,9	soit, 11 mois 10 jours	340
Sans abri	382,3	soit, 1 an 17 jours	1.458
Location de moins de 6 mois	419,6	soit, 1 an 1 mois 24 jours	217
Perte du travail < 12 mois	432,2	soit, 1 an 2 mois 6 jours	254
Caravane, chalet, abri précaire - plan HP2	435,5	soit, 1 an 2 mois 9 jours	24
Ancien ouvrier mineur	489,6	soit, 1 an 4 mois 3 jours	5*
Bail résilié	611,4	soit, 1 an 8 mois 3 jours	306
Revenus < 30.100€	628,7	soit, 1 an 8 mois 20 jours	1.872
Précarité	698,3	soit, 1 an 10 mois 29 jours	238
Handicapé/personne à mobilité réduite	704,6	soit, 1 an 11 mois 5 jours	879
Logement inhabitable	717,3	soit, 1 an 11 mois 17 jours	389
Logement surpeuplé	799,1	soit, 2 ans 2 mois 8 jours	139
Accident de travail	808,5	soit, 2 ans 2 mois 17 jours	13*
Prisonnier/Invalide de guerre	1.098	soit, 3 ans 2 jours	2*
Maladie professionnelle	1.176	soit, 3 ans 2 mois 19 jours	6*
Exproprié	.	.	0*
Ancien prisonnier politique ou ayant droit	.	.	0*

Graphique 28 : Délai d'attente en nombre de jours des ménages auxquels un logement public a été attribué au cours de l'année 2016 en fonction du nombre de chambres dont le ménage a besoin



5. Logement social – le bail

Bail-type obligatoire.
Règlement d'ordre intérieur.

6. Logement social - l'accompagnement social dès l'attribution du logement et pendant toute la durée du bail

Pendant toute la durée du bail, le référent social accompagne les locataires en fonction de leurs besoins.

Le référent social est « un relais » qui aide à (re)créer du « lien » avec les acteurs sociaux de terrain pour mieux répondre aux difficultés rencontrées par les familles tout en favorisant leur autonomie.

Le référent social s'appuie sur le réseau et le développement du partenariat pour renforcer les coordinations locales afin d'aller plus loin dans le travail social et mieux répondre aux demandes et besoins des ménages notamment en grandes difficultés.

En 2018, la subvention à charge du budget de la Région wallonne s'élevait à 3.361.510 euros destinés au financement des référents sociaux et aux modalités d'accompagnement du ménage accompagné.

Ce montant est ventilé comme suit :

2.413.000 euros pour la rémunération des référents sociaux ;

948.510 euros pour financer l'accompagnement individuel dans le cadre des modalités d'accompagnement du ménage accompagné

L'accompagnement social individuel vient en soutien des familles et personnes les plus en difficultés.

Il s'agit d'une approche volontaire engageant la liberté et la volonté des personnes désireuses de s'inscrire dans cette démarche axée sur le développement des ressources et des capacités (développement du pouvoir d'agir) pour améliorer les conditions de vie au quotidien.

L'accompagnement social individuel s'appuie sur un réseau de partenaires (approche globale) afin de dégager des pistes de solution à long terme.

Près de 3 ménages sur 4 accompagnés individuellement évoluent positivement.

Le logement joue un rôle de tremplin pour l'accès aux autres droits fondamentaux. Agir sur l'accompagnement en matière de logement, c'est aussi agir sur l'accès à la santé, l'énergie, l'eau, l'emploi, ...

7. Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

A. Constitution du Comité

Les conditions d'existence du CCLP et ses missions sont stipulées dans les articles 148 et 153 à 157 et 161 du CWHD.

Son élection et son fonctionnement sont régis par l' AGW sur les CCLP
Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux comités consultatifs de locataires et de propriétaires auprès des sociétés de logement de service public (31 janvier 2008, modifié le 2 mars 2012, le 6 juin 2013 et le 8 mars 2018)

Le CCLP est élu pour un mandat de six ans par les locataires et a pour missions principales :

- de rendre des avis préalables et obligatoires ;
- de vérifier et d'approuver les charges locatives ;
- d'accueillir les nouveaux locataires.

Le CCLP peut désigner deux administrateurs au Conseil d'administration de la SLSP.

B. Le CCLP rend un avis préalable et obligatoire sur :

- les relations entre la société, les propriétaires et les locataires.
- l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés et des propriétaires et des locataires.
- l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société.
- l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords.
- le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes.
- les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges.
- le règlement d'ordre intérieur des immeubles.
- les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que sur les projets de construction de la société (art. 155 1er&).

C. Le CCLP approuve les charges locatives annuelles

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires approuve les charges locatives dont le montant est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement (art 155 &1er).

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public (M.B. 9 avril 1999).

Pour effectuer sa mission, il a le droit de consulter les pièces comptables durant 30 jours et de se faire éventuellement accompagner d'une personne ressource de son choix.

En cas de contestation

Une précision en préalable

L'AGW du 31 janvier du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 janvier 2007 fixant les modalités de fonctionnement des organes de gestion des sociétés de logement de service public du Logement précise en son article 1er .

L'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 janvier 2007 fixant les modalités de fonctionnement des organes de gestion des sociétés de logement de service public est complété par l'alinéa suivant :

« Toute décision prise par un organe de gestion portant sur l'une des matières pour laquelle l'avis ou l'approbation du comité consultatif des locataires et des propriétaires doit être demandée conformément à l'article 155, §1 er du Code, mentionne expressément l'avis reçu ou à recevoir ou l'approbation à requérir. »

En cas de contestation, le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut adresser à la Société wallonne du Logement, selon les modalités et les conditions fixées par le Gouvernement, un recours concernant les matières visées au § 1er (de l'art. 155).

D. Le CCLP au jour le jour

Au delà des textes, le CCLP est aussi une équipe motivée par le souci d'améliorer le cadre et les conditions de vie des locataires, d'être un utile relais entre eux et la SLSP.

Le développement d'activités à caractère socio-culturel, convivial concourt à améliorer le lien social, à mieux diffuser l'information au sein du public concerné.

Le respect de ses compétences ne doit pas être perçu comme une entrave mais comme un « plus » dans la gestion de la SLSP.

Présents sur le terrain, à l'écoute permanente des locataires, les membres du CCLP sont une source importante d'informations, de suggestions pour les gestionnaires de la SLSP.

E. L'AWCCLP

L'AWCCLP est une ASBL dont l'objet social est, en résumé, de rencontrer les besoins des CCLP en formation, en information, de les accompagner et de les aider à remplir leurs missions.

La volonté de l'équipe actuelle est d'aider à améliorer le fonctionnement des CCLP, de développer la communication dans le secteur.

Un groupe multidisciplinaire, comprenant des représentants de la SWL, des Directeurs-gérants, des Commissaires, travaille à la rédaction d'une note, un outil dont chaque CCLP, chaque SLSP pourront s'inspirer pour mieux appliquer l'article 155, en particulier la procédure de vérification et d'approbation des charges.

L'avenir du logement public, et surtout son financement, est une préoccupation essentielle de l'AWCCLP.

L'AWCCLP est représentée à la Chambre de Recours et à la Commission de Recours et de Contrôle.

Son Site « awccpl.com », sa page Facebook « L'awccpl Namur » sont à votre service. Elle peut être contactée à info.awccpl@gmail.com

8. Logement social – le loyer

A. Principe

Chaque mois, le locataire doit payer une somme basée sur le calcul suivant :

Une partie qui dépend de la valeur de l'habitation (elle augmente notamment après travaux de rénovation et est indexée chaque année)

+ une partie qui dépend des revenus du ménage

+ les charges locatives

+ un surloyer éventuel pour chambre(s) en trop

+ suppléments éventuels :

- la garantie locative (caution) si celle-ci est payée par mensualités
- le loyer du garage éventuel

- des réductions éventuelles :

- application des plafonds à 20 % des revenus ou à la Valeur Locative Normale (VLN)
- handicap
- enfant à charge
- ADEL

= Total à payer par mois

B. Formule de calcul du loyer

Prix de revient x coefficient d'actualisation

Entre 2% et 10%, choisi par la société

Prix de revient actualisé x coefficient de location

$$\text{loyer mensuel} = 0,4 \cdot \text{loyer de base} + x \frac{\text{revenu annuel}}{12}$$

si le revenu annuel est inférieur ou égal à 7.500 euros, $x = x1$

si le revenu annuel est supérieur à 7.500 euros et inférieur à 15.000 euros,
 $x = x1 + (x2 - x1) \cdot (\text{Revenu annuel} - 7.500) / 7.500$

si le revenu annuel est égal ou supérieur à 15.000 euros, $x = x2$.

Paramètres choisis par la société :

X1 : compris entre 3,5% et 6%

X2 : compris entre 9% et 12%

addition des revenus nets tels que déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques, recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, diminués de 80% des rentes alimentaires versées, augmentés de 80% des rentes alimentaires perçues

les revenus de l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans, ceux de l'ascendant pensionné et de l'ascendant, du descendant ou du collatéral handicapés n'interviennent qu'à concurrence de 50%
 les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération.

Année de référence : T - 3

année en cours
 (si modification de
 15% des revenus)

C. Exceptions à la formule

- loyer minimum : en 2018, 107,12 € pour un isolé et 142,83 € pour les ménages
- un loyer maximum : 20 % des revenus imposables du ménage ou la VLN (valeur locative qu'aurait une habitation similaire sur le marché privé)
- déplafonnement à 125 % VLN: en cas de dépassement de plus de 20 % du plafonds des revenus modestes depuis au moins un an
- Loyer sanction : lorsque le locataire ne communique pas les documents relatifs à ses revenus et à son profil familial (application de la VLN)

31.12.2016	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
Loyer minimum	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%
20 % des RA	65,76%	66,75%	55,56%	78,23%	72,66%	63,62%
Limitation VLN	2,43%	8,82%	13,63%	8,21%	6,02%	9,86%
Loyer déplafonné	0,33%	0,24%	0,45%	0,26%	0,18%	0,32%
Total exceptions	68,53%	75,83%	69,65%	86,70%	78,86%	73,81%

D. Réductions de loyer

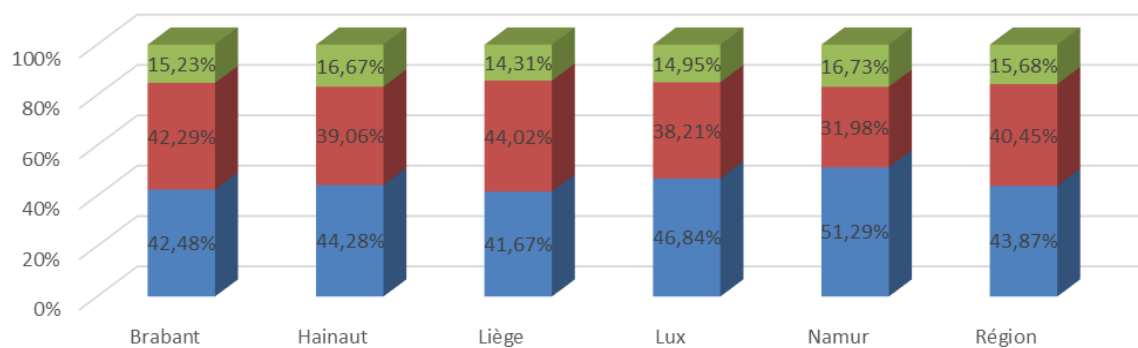
Le locataire peut bénéficier des réductions de loyers suivantes :

- 7,40 € par enfant à charge (personne pour laquelle un membre du ménage perçoit des allocations familiales)
- 7,40 € par adulte handicapé (reconnu à + de 66 % par le SPF sécurité sociale / Vierge noire)
- 14,80 € par enfant handicapé ou par enfant orphelin à charge

Remarque

- ✓ Le loyer doit être payé au plus tard pour le 10 du mois en cours
- ✓ Le loyer est revu :
 - d'office au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'actualisation de la valeur du logement (indexation du prix de revient, travaux, ...) de l'évolution de la composition et des revenus du ménage.
 - le cas échéant, en cours d'année, à la baisse comme à la hausse, si la situation se modifie (composition de ménage, revenus différents d'au moins 15 %) ou en cas de mutation. Réglementairement, le locataire est tenu d'en avvertir la société sans délai.

	Brabant	Hainaut	Liège	Lux	Namur	Région
Ménages occupant un logement proportionné	42,48%	44,28%	41,67%	46,84%	51,29%	43,87%
Ménages sous occupant leur logement	42,29%	39,06%	44,02%	38,21%	31,98%	40,45%
Ménages sur occupant leur logement	15,23%	16,67%	14,31%	14,95%	16,73%	15,68%



■ Ménages occupant un logement proportionné ■ Ménages sous occupant leur logement ■ Ménages sur occupant leur logement

Estimation mensuelle

Estimation annuelle par
rapport à 100.000 logements

Loyer moyen (y compris le surloyer) :	295 Eur		354 millions Eur
VLN moyenne du parc immobilier slsp :	530 Eur		636 millions Eur
Ristourne moyenne :	235 Eur	44%	282 millions Eur

E. Surloyer

Lorsque le logement est sous-occupé (pour autant que le ménage ne comporte aucun membre handicapé), le locataire paie un supplément de loyer par chambre excédentaire :

- 25 € pour une chambre ;
- 60 € pour deux chambres ;
- 100 € pour 3 chambres ;
- 150 € pour 4 chambres et plus.

Le locataire sera dispensé du paiement de ce surloyer s'il introduit une demande de mutation portant sur au moins 5 communes (ou sur l'ensemble du territoire de la SLSP si celle-ci ne compte pas au moins 5 communes).

Il faut noter qu'après un seul refus de logement, le paiement du surloyer sera réactivé.

9. Logement social – les charges locatives

Les charges locatives sont les dépenses réelles que la société paie pour le bon usage de l'habitation louée et des parties communes.

Ces charges comprennent les frais et les consommations dont bénéficie le locataire. Une provision est réclamée mensuellement en même temps que le loyer. Un décompte est établi annuellement. Le tableau ci-dessous reprend les principales catégories de charges qui peuvent être réclamées au locataire.

A noter : toutes les dépenses qui relèvent de l'entretien locatif normal sont à charge du locataire.

Types de frais	Types de consommations
Conciergerie	Chauffage
Entretien général (nettoyage, manutention des poubelles, taxes immondices...)	Electricité
Espaces verts	Gaz
Entretien des ascenseurs	Eau
Entretien du chauffage central	
Protection contre l'incendie	
Désinfection	
Assurances	

10. Logement social – la garantie locative

A. Montants

Le locataire s'engage à verser une garantie locative (caution) forfaitaire en fonction du type de logement loué. Pour 2020, ces montants sont de :

- 390 euros pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;
- 590 euros pour les appartements ;
- 790 euros pour les maisons unifamiliales.

B. Modalités de paiement

Le locataire peut, au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du bail :

- verser ce montant en une seule fois ;
- effectuer un versement initial égal à 50 % du montant et le solde par mensualités, sans que le nombre de celles-ci n'excède douze ;
- produire un engagement du CPAS pour autant que celui-ci couvre un montant équivalent à la somme fixée réglementairement (en ce compris les intérêts), l'ensemble des dettes éventuelles liées à la location du logement (dégâts locatifs, dettes de loyers ou de charges).

11. Logement social – mutation

A. Principe

Le locataire veut changer de logement (logement non proportionné ou pour convenance personnelle) ... ou la SLSP lui demande de changer de logement (logement de 4 chambres au moins sous-occupé par le ménage) ...

B. Ordre d'attribution des demandes de mutation et possibilités de dérogations

Les mutations sont accordées dans l'ordre suivant :

- 1) prioritairement :
 - aux personnes handicapées lorsque les logements sont conçus pour elles
 - aux personnes de plus de 65 ans lorsque les logements sont conçus pour elles
- 2) au ménage qui sous-occupe son logement;
- 3) au ménage qui sur-occupe son logement;
- 4) au ménage qui occupe un logement proportionné et qui demande une mutation pour convenances personnelles (!!moratoire de 3 ans avec possibilité de déroger pour urgence et cohésion sociales ou pour raison médicale- facilité d'accès!!) ou en raison de ses revenus;
- 5) au ménage dont le locataire ou son conjoint a plus de 65 ans, qui occupe un logement à une chambre et qui désire obtenir un logement à 2 chambres.

Dans certaines limites, des exceptions à cet ordre d'attribution sont possibles :

- pour des raisons d'urgence ou de cohésion sociales
- en cas de problèmes médicaux, pour obtenir un logement présentant des facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation.

=> Dans ce cas, le locataire devra fournir à la société un dossier motivé par tout document probant.

C. Radiation de la demande de mutation

Si le locataire refuse une seule proposition de logement, sa demande sera radiée pour un délai de 6 mois. Il peut cependant demander une dérogation à cette radiation en expliquant les motifs de son refus. L'organe compétent de la SLSP décidera d'accorder ou non la dérogation.

12. Logement social - fin de bail

A. Plusieurs contrats-types

Les baux conclus avant 2008 avaient une durée indéterminée (sauf conditions de mutation).

A partir du 1^{er} janvier 2008 et jusqu'au 31 décembre 2012, les baux étaient conclus pour une durée de 9 ans. A partir du 1^{er} janvier 2013, les baux conclus prévoient un droit d'habitat de 9 ans (le droit d'habiter un logement public pendant une durée de 9 ans, sans pour autant que le bail porte sur le même logement).

B. Congé donné par la SLSP

Les différents contrats-type de baux prévoient la possibilité pour les SLSP de mettre fin au bail pour des motifs bien particuliers tout en respectant une durée de préavis (variable selon le bail-type en vigueur).

Ces motifs ainsi que les moments où la SLSP peut donner renon varier en fonction du contrat-type. Il convient donc de se référer aux dispositions contenues dans le contrat de bail signé.

A titre d'exemple, le contrat type de bail actuellement en vigueur (droit d'habitat) prévoit notamment la possibilité de mettre fin au bail lorsque:

- Le locataire fournit des déclaration inexactes relatives à la composition de son ménage;
- Le ménage ne respecte pas les dispositions du bail ou du ROI;
- Le ménage détient un logement en plein propriété;
- Le ménage ne respecte plus es conditions de revenus.

C. Congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois (éventuellement réduit avec l'accord de la SLSP) notifié par lettre recommandée à la SLSP. Le préavis prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi du recommandé.

D. Etat des lieux de sortie

La SLSP propose une date de rendez-vous pour effectuer l'état des lieux de sortie.

Certaines SLSP prévoient une visite préalable afin d'établir une liste des travaux à réaliser avant le départ et préciser les frais encourus si ces travaux ne sont pas effectués.

Au moment de l'état des lieux de sortie définitif, le logement doit être complètement vide. L'état des lieux de sortie est réalisé sur base des éléments contenus dans l'état des lieux d'entrée. Il sera signé par le locataire et le représentant de la SLSP (ou un expert extérieur) et servira à déterminer le montant éventuel des dégâts locatifs à charge du locataire. Un relevé des compteurs (eau-gaz-électricité) est effectué et toutes les clés doivent être restituées à la société.

E. Décompte de sortie

Un document de clôture (solde final en faveur du locataire ou de la société) est envoyé au locataire dans les semaines qui suivent avec le décompte suivant :

Garantie locative (caution)

+ intérêts à restituer

- montant repris sur état des lieux de sortie (en cas de dégâts)

- dettes éventuelles vis-à-vis de votre SLSP (loyers, charges locatives, ...)

Remarque

Dans le cas d'immeubles à appartements, un décompte général des charges ne peut être établi au départ de chaque locataire. Dans ce cas, le document de clôture final est envoyé après le décompte annuel, lequel peut avoir lieu dans un délai de plusieurs mois après la sortie des lieux.

13. Logement social – en cas de litige

A. La société de logement de service public

La société de logement reste le premier interlocuteur des candidats et des locataires.

B. Société wallonne du Logement

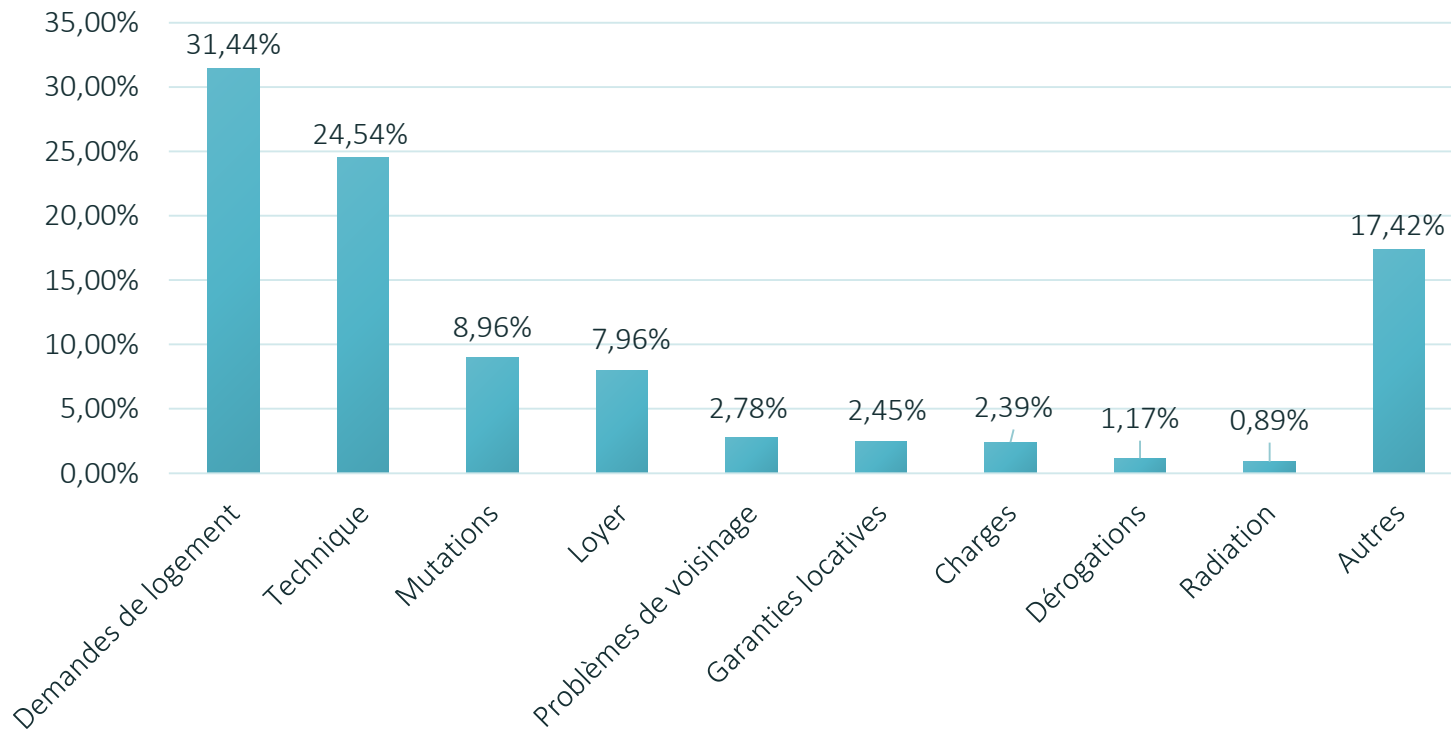
Art 88, §1^{er}, 5° du Code wallon de l’Habitation durable

La Société wallonne du Logement est chargée de traiter les demandes et plaintes relatives aux SLSP

Chaque année, environ un millier de réclamations et/ou demandes de renseignements de locataires ou candidats locataires, sont traitées via les services de la SWL.

+ répartition thématique

Répartition par thème



C. La Chambre de recours instituée au sein de la SWL

Tout candidat-locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision prise par une SLSP à son encontre peut introduire un recours auprès de la Chambre de recours.

La Chambre de recours est compétente dans les cas suivants :

- en cas de refus d'admission ou de non confirmation de la candidature ;
- en cas d'attribution irrégulière d'un logement y compris par mutation ;
- en cas de radiation de la candidature ou de la demande de mutation ;
- en cas de contestation du loyer.

Le requérant doit introduire, dans les 30 jours suivant la décision contestée, une réclamation préalable auprès de sa société de logement, qui disposera de 30 jours pour lui répondre. En cas de réponse défavorable ou de non-réponse, le requérant peut alors introduire son recours auprès de la Chambre de recours en y joignant une copie de sa réclamation préalable.

Si le requérant n'a pas introduit cette première réclamation auprès de sa société de logement, la Chambre de recours ne pourra pas examiner son dossier.

En 2019, 214 recours ont été introduits auprès de la Chambre de recours.

D. Le Médiateur

Le rôle du Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles consiste à aider toute personne rencontrant des difficultés avec une administration de la Wallonie ou de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Le Médiateur peut intervenir auprès d'une SLSP concernant les litiges en matière d'attribution de logement, de calcul de loyer et de charges, d'entretien et rénovation, dans le respect de la réglementation.

E. Le Juge de paix

La Chambre de recours n'est pas compétente pour trancher les litiges relatifs aux matières autres que celles énoncées ci-avant.

Lorsque le candidat-locataire ou locataire s'estime lésé par une décision de la SLSP qui ne relève pas de la compétence de la Chambre de recours (par ex. contestation en matière de charges locatives), il peut contester cette décision auprès du Juge de Paix compétent sur le territoire de son lieu de résidence.

F. La Commission de recours CCLP

La Commission de recours et de contrôle est chargée de statuer sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral des CCLP et contrôle également le fonctionnement des dits CCLP. Elle comprend au moins un représentant des CCLP et un représentant des sociétés de logement.

Elle remet également un avis au Conseil d'administration de la SWL sur toute contestation soumise par un membre CCLP et relative aux matières visées à l'article 155 du Code wallon de l'Habitation durable.

Où consulter ... ?

... Les circulaires

Portail Extranet : Raccourci (picto) sur page d'accueil

Les actualités du secteur dont les circulaires sont également publiées dans le nouveau fil d'infos.

... Les arrêtés du Gouvernement wallon

- Sur le site web www.swl.be / Vademecum/Vademecum juridique/la location

Version coordonnée de l'AGW du 06-09-2007 (Wallex)

Merci pour votre attention