



## 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

**Avis du Comité permanent des SLSP du 6 juillet 2023  
adopté par le CA le 11 juillet 2023**

### SYNTHESE

En séance du 23 juin 2023, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-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). Notre association a souhaité remettre un avis d'initiative quant au texte en projet.

L'article 132 dans sa future mouture prévoit que « *tout pouvoir public relevant du champ d'activité de la société, tout centre d'insertion socioprofessionnelle agréé en vertu du décret du 10 juillet 2013 relatif aux centres d'insertion socioprofessionnelle ou tout organisme à finalité sociale ou toute ASBL, peut prendre en location un logement d'utilité publique, géré par une société de logement de service public afin de le mettre à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage de catégorie 1 et 2.*

*Le nombre de logements pouvant être pris ainsi en location est limité à 5 % du patrimoine de la société de logement de service public, parmi les logements déterminés par celle-ci, sur la base de critères objectifs dûment motivés.*

*Ce pourcentage ne tient pas compte des logements conventionnés dans le cadre d'un projet spécifique autorisés par la Société wallonne du Logement.*

*Sur la proposition de la Société wallonne du Logement, le Gouvernement fixe les conditions de mise en location de ces logements ».*

Jusqu'à présent, cette disposition est exécutée par l'AGW du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la SWL ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale. Le présent projet d'arrêté abroge cet AGW et fixe de nouvelles conditions de mise en location de ces logements.

Le projet d'arrêté fixe de nouvelles conditions de mise en location des logements gérés par les SLSP à des personnes morales.

- Sont **intégrés dans la définition** de personne morale pouvant prendre un logement en location, à côté des pouvoirs publics, des CISP et des OFS, les **établissements d'enseignement supérieur** et les **ASBL** dont les activités favorisent l'accompagnement social, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficultés sociales au sens du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé.

Le texte distingue la mise en location de logements disponibles à la location et les logements mis en location auprès d'une agence immobilière sociale (AIS) ou d'une association de promotion du logement (APL) et nécessitant des travaux de rénovation ou d'adaptation.

Pour les logements disponibles à la location, le texte prévoit que la société perçoit non plus le loyer de base, mais un loyer mensuel équivalent à **90 % du loyer sollicité auprès du locataire** par la personne morale. Ce loyer final ne peut être supérieur au loyer plancher issu de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En cas d'inoccupation du logement, la personne morale doit à la société un loyer égal à 90 % du loyer dû par le dernier ménage bénéficiaire ayant occupé le logement.

Dans le cas d'une inoccupation préalable à toute mise en location, le loyer perçu par la SLSP est fixé librement entre les parties sans toutefois pouvoir être supérieur au loyer plancher issu de la grille indicative des loyers.

La durée de la convention entre la SLSP et la personne morale est de 3 ans maximum avec possibilité de reconduction pour la même durée.

Pour les **logements à rénover** mis en location auprès d'une AIS ou d'une APL qui se chargent alors de la réalisation et du préfinancement des travaux de rénovation, la SLSP perçoit un loyer mensuel équivalent à 90 % du loyer sollicité auprès du locataire final duquel sont déduites les sommes préfinancées pour la réalisation de travaux effectués dans le cadre de la rénovation du logement selon un plan de remboursement convenu entre les parties. La durée de la convention est fixée librement par la SLSP et l'AIS ou l'APL.

*L'UVCW regrette le **manque d'autonomie** dans le chef des sociétés quant à la fixation du loyer qu'elle percevrait au titre de bailleur. La fixation d'un tel loyer risque de décourager voire de signer la **fin du recours à l'article 132 CWHB** dans le chef des sociétés de logement en ce qu'il ne leur permet pas de réaliser une opération viable financièrement. Pour cette raison, nous demandons que **le loyer perçu par la société soit indépendant du loyer sollicité auprès du locataire final et qu'il se base exclusivement sur les caractéristiques du logement mis en location et que, partant, il ne puisse être inférieur au loyer tel que **calculé conformément à la grille indicative des loyers.*****

*A défaut de prévoir un tel loyer, **la différence entre le loyer de base et le loyer réellement perçu par la SLSP doit intégralement être compensée par la Wallonie, et ce, afin d'assurer le maintien de l'équilibre financier des SLSP, déjà précaire.***

*L'UVCW s'interroge sur la **possibilité laissée aux sociétés de mettre en location un logement auprès d'une AIS ou d'une APL dans le cadre de travaux de rénovation et d'adaptation.** En effet, les sociétés restent pleinement qualifiées pour entreprendre les travaux au sein de leurs propres logements et cette possibilité ne rencontre aucune demande du secteur, qui réclame à l'inverse des moyens proportionnés à leurs missions, pour leur permettre notamment d'assurer la rénovation de leur logement.*

*En outre, l'opportunité de **maintenir que la durée de la convention entre la société et la personne morale ne peut excéder 3 ans**, avec une possible reconduction pour une même durée, est posée. En effet, cette durée maximale ne coïncidant pas avec la durée du bail d'habitation, elle est susceptible d'être source d'insécurité juridique pour les opérateurs immobiliers concernés.*

*Enfin, le texte s'appliquera dès son entrée en vigueur à toute nouvelle convention de location ou à tout renouvellement de convention. Nous demandons que l'application du futur texte ne soit valable que pour l'avenir **en cas de nouvelle convention** et non pour les éventuels renouvellements de convention.*

## EXAMEN DU PROJET D'ARRETE

### - **L'EXTENSION DE LA DEFINITION DE PERSONNE MORALE**

Outre les pouvoirs publics relevant du champ d'activité de la SLSP, des centres d'insertion socioprofessionnelle (CISP)<sup>1</sup> et des organismes à finalité sociale (OFS), le texte en projet intègre dans la définition de personne morale pouvant prendre un logement en location **les établissements d'enseignement supérieur** et **les ASBL** dont les activités favorisent l'accompagnement social<sup>2</sup>, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficultés sociales au sens du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé.

### - **LES CONDITIONS DE MISE EN LOCATION**

La SLSP détermine les logements qu'elle met en gestion auprès d'une personne morale en motivant sa décision eu égard aux réalités sociales locales et à la composition de son parc. La personne morale qui prend en location un logement géré par une SLSP<sup>3</sup> le met à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage de catégorie 1 ou 2. Elle prend sous sa seule responsabilité la décision d'attribution du logement à un ménage et en informe la société.

La SWL a la possibilité de demander selon les modalités qui seront déterminées par celle-ci que la société lui communique :

- La liste des logements mis en location conformément à l'arrêté en projet ;
- Les conventions de location ;
- Les objectifs sociaux poursuivis par les personnes morales dans le cadre des mises à disposition de logements aux ménages bénéficiaires.

Le texte distingue la mise en location de logements disponibles à la location et les logements mis en location auprès d'une agence immobilière sociale (AIS) ou d'une association de promotion du logement (APL) et nécessitant des travaux de rénovation ou d'adaptation.

### - **LES LOGEMENTS DISPONIBLES A LA LOCATION**

Les logements ne nécessitant pas de travaux de rénovation peuvent être mis en gestion auprès d'une personne morale.

Le texte prévoit que la société perçoit non plus le loyer de base, mais un **loyer mensuel équivalent à 90 % du loyer sollicité auprès du locataire par la personne morale**. Ce loyer final ne peut être supérieur au loyer plancher issu de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En cas d'**inoccupation** du logement, la personne morale doit à la société un loyer égal à 90 % du loyer dû par le dernier ménage bénéficiaire ayant occupé le logement.

Dans le cas d'une **inoccupation préalable à toute mise en location**<sup>4</sup>, le loyer perçu par la SLSP est fixé librement entre les parties sans toutefois pouvoir être supérieur au loyer plancher issu de la grille indicative.

La **durée de la convention** entre la SLSP et la personne morale est de 3 ans maximum avec possibilité de reconduction pour la même durée.

<sup>1</sup> Agréés en vertu du décr. 10.7.2013 rel. aux centres d'insertion socioprofessionnelle.

<sup>2</sup> Au sens de l'article 1<sup>er</sup>ter du CWHD.

<sup>3</sup> Ce logement doit être situé sur le territoire de la commune relevant de la compétence de la SLSP et de la personne morale.

<sup>4</sup> Selon la note au Gouvernement, il faut entendre « dans l'hypothèse d'une première occupation ».

Chacune des parties peut mettre fin à la convention de manière anticipée et à tout moment moyennant le respect d'un préavis de maximum 6 mois notifié par recommandé.

A la fin de la convention, la SLSP peut conclure un contrat de bail directement avec le ménage occupant le logement uniquement dans le respect de la réglementation wallonne relative aux conditions d'accès, de location et d'occupation d'un logement géré par une SLSP.

Le régime spécifique aux résidences-services est abrogé. La résidence-service en bénéficiant lors de l'entrée en vigueur du présent projet d'arrêté continue à en bénéficier jusqu'au terme de la convention.

- **LES LOGEMENTS A RENOVER ET MIS EN LOCATION AUPRES D'UNE AIS OU D'UNE APL**

Les logements à rénover peuvent être mis en location dans ce cadre auprès d'une AIS ou d'une APL. Celles-ci se chargent alors de la réalisation et du préfinancement des travaux de rénovation. La SLSP perçoit un **loyer mensuel équivalent à 90 % du loyer sollicité auprès du locataire final duquel sont déduites les sommes préfinancées** pour la réalisation de travaux effectués dans le cadre de la rénovation du logement selon un plan de remboursement convenu entre les parties.

La durée de la convention est fixée librement par la SLSP et l'AIS ou l'APL.

**Avis du Conseil d'administration**

*L'UVCW s'étonne du nouvel axe que prend la politique sociale du logement en Wallonie. Permettre aux opérateurs locaux, dont les communes et CPAS, de mettre en place une politique du logement locale sur base des logements des sociétés de logement de service public nous semble être de nature à permettre une meilleure réponse aux situations locales. Nous nous interrogeons toutefois sur les constats qui ont amené aux changements préconisés et soulignons la nécessité de travailler en priorité au mécanisme d'attribution des logements publics et à une plus large autonomie, certes encadrée, des comités d'attributions.*

*L'UVCW souligne positivement le maintien de la maîtrise, par les sociétés de logement de service public, de leur parc de logements, à travers la détermination des logements pouvant être pris en gestion. Nous ne pouvons toutefois que déplorer le **manque d'autonomie** dans le chef des SLSP en faveur des autres opérateurs immobiliers quant à la fixation du loyer qu'elle percevrait pour un logement mis en gestion. En fixant un loyer égal à 90 % du loyer sollicité auprès du locataire, le projet d'arrêté soumis pour avis les rend **entièrement tributaires de ce loyer final** décidé, sans concertation, par la seule personne morale prenant le logement en gestion.*

*Alors que le but de la réforme, comme le précise explicitement la note au Gouvernement, est d'encourager les opérateurs à conclure des conventions de partenariat en supprimant l'application du loyer de base, le projet d'arrêté risque de décourager voire de signer clairement **la fin du recours au dispositif** dans le chef des SLSP. En effet, le loyer prévu dans le texte rend le mécanisme **non viable financièrement** pour les SLSP dont l'équilibre financier est déjà précaire.*

*Pour cette raison, l'UVCW demande que le loyer perçu par la société soit indépendant du loyer sollicité auprès du locataire final et qu'il se base exclusivement sur **les caractéristiques du logement** mis en location et que, partant, il ne puisse être inférieur au **loyer tel que calculé conformément à la grille indicative des loyers**. La fixation d'un loyer correspondant au loyer issu de la grille indicative des loyers permet également de répondre à des objectifs d'équité et de simplification administrative.*

*Alors que le secteur réclame de longue date **l'amélioration de la synergie** entre les différents acteurs du logement en Wallonie et, partant le **renforcement de leur complémentarité**, le*

moyen pour l'assurer, en réduisant le niveau de loyer auquel les SLSP peuvent prétendre, nous semble créer une asymétrie qui met à mal les ressources financières des sociétés, et qui devrait être compensée par la Wallonie. En effet, la différence entre **le loyer de base et le loyer réclamé à l'occupant moins dix pour cent constitue un manque à gagner certain** pour les SLSP. Si l'ambition régionale est de permettre au mécanisme, dont nous soulignons la pertinence, d'être plus utilisé au bénéfice des bénéficiaires pris en charge par les opérateurs autorisés, il convient que la Région assume les conséquences du renforcement de cet axe de sa politique sociale du logement. A cet égard, à défaut de prévoir la perception dans le chef des sociétés d'un loyer issu de la grille indicative des loyers, nous plaçons pour que **la différence entre le loyer de base et le loyer réellement perçu par la SLSP soit intégralement compensée par la Wallonie**, et ce, afin d'assurer le maintien de l'équilibre financier des SLSP, déjà précaire.

Par ailleurs, si ce dispositif est mis en œuvre, l'UVCW s'interroge sur l'opportunité de maintenir que **la durée de la convention** entre la société et la personne morale **ne peut excéder 3 ans**, avec une possible reconduction pour une même durée. En effet, cette durée maximale ne coïncidant pas avec la durée du bail d'habitation, elle est susceptible d'être source d'insécurité juridique pour les opérateurs immobiliers.

En effet, l'article 55, paragraphe 6, alinéa 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que la durée du bail d'habitation de courte durée ne peut excéder 3 ans. A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

**Comment appréhender les rôles de chacun vis-à-vis du locataire si le mandat de gestion s'éteint alors que le contrat de bail subsiste ?** Le contrat de bail liant la personne morale et le locataire ne pouvant s'éteindre de façon automatique, la personne morale demeurerait donc liée contractuellement au locataire sans pouvoir prétendre à la qualité de bailleuse.

Aussi, nous nous interrogeons sur le terme « reconduction ». Le texte vise-t-il les cas de reconduction tacite du contrat de location ou vise-t-il un renouvellement nécessitant un écrit ?

Enfin, le Comité permanent s'interroge sur la possibilité laissée aux sociétés de mettre en location un logement auprès d'une AIS ou d'une APL dans le cadre de travaux de rénovation et d'adaptation. En effet, **les sociétés restent pleinement qualifiées pour entreprendre les travaux au sein de leurs propres logements**. Bien que leur équilibre financier précaire et les contraintes administratives rencontrées lors de la mise en œuvre d'un programme de rénovation ne leur permettent pas de disposer d'un parc composé intégralement de logements immédiatement disponibles à la location, le recours à l'intervention d'une AIS/APL pour ce faire ne répond pas à une demande du secteur et restera de ce fait extrêmement limité.

## **DROIT TRANSITOIRE**

Le texte s'appliquera dès son entrée en vigueur à toute nouvelle convention de location ou à tout renouvellement de convention.

Le présent projet d'arrêté abroge l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la SWL ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale à l'exception des conventions relatives aux logements mis à disposition de résidences-services en cours lors de l'entrée en vigueur du texte et renouvelées postérieurement à son entrée en vigueur.

### ***Avis du Conseil d'administration***

*L'UVCW demande que l'application du futur texte ne soit valable que pour l'avenir en cas de nouvelle convention et non pour les éventuels renouvellements de convention, à l'instar de ce qui est prévu pour les conventions relatives aux logements mis à disposition de résidences-services. A défaut, le texte devrait à tout le moins préciser qu'il ne s'applique pas, le cas échéant, en cas de reconduction tacite.*

VSA/12.07.23/cvd