



# Modifications des règles de location des logements gérés par les SLSP

Présentation des règles en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2024



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

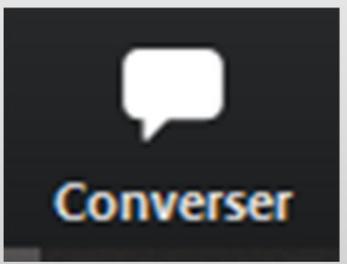


Wallonie

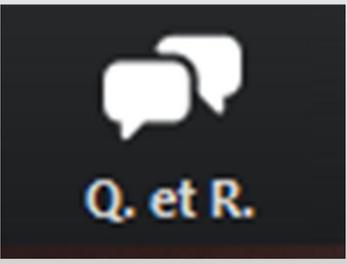
Webinaire – 20 novembre 2024

# Quelques consignes pour débuter...

**01** **Converser**  
Signaler un problème **technique**  
➔ Modérateur



**02** **Q. et R.**  
Poser une question liée aux **contenus**  
➔ Conférenciers



# Programme

01

## INTRODUCTION

*Justine Meunier, Collaboratrice juridique, Audrey Casterman, Gradué principale & Jean-Michel Vanneste, Directeur à la Direction de la Gestion locative - SWL*

02

## CHAPITRE RELATIF AU DÉCÈS DU LOCATAIRE

03

## CHAPITRE RELATIF AU LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE

# PRESENTATION

AGW LOCATIF  
ENTRÉE EN VIGUEUR  
1ER OCTOBRE



# PLAN

1 Introduction

2 Chapitre relatif au décès du locataire

Questions/réponses

3 Chapitre relatif au logement à loyer d'équilibre

Questions/réponses

# Introduction

6

Continuité de la circulaire SWL 2024/14

Attente adoption de l'arrêté ministériel

Recommandations indispensables : circulaire 2024/25

# Chapitre relatif au décès du locataire

# Décès du locataire

Nouvelles dispositions applicables uniquement:

- aux logements sociaux
- aux situations consécutives au décès d'un locataire survenu à partir du 1er octobre 2024

Rappel du principe :

Le bail est résolu d'office au décès du locataire

# Possibilités de relogement ?

- Durée d'occupation inférieure à 18 mois

**Pas de possibilité de relogement**



*L'occupant quitte le logement le plus rapidement possible  
+ éventuel délai de grâce de 3 à 6 mois*

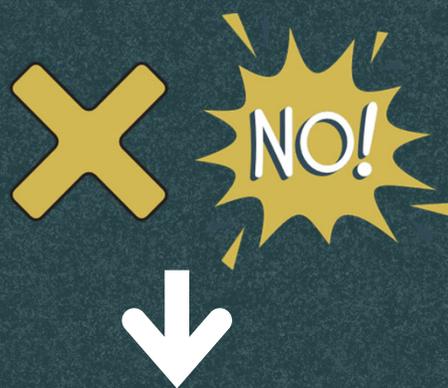
# Possibilités de relogement ?

10

- Durée d'occupation d'au moins 18 mois

Vérification du respect de certaines conditions :

- Occupation communiquée à la SLSP ?
- Respect des conditions d'admission ?



Signature convention d'occupation  
précaire de **6 mois maximum**

# Quand la COP prend-elle cours ?

Au lendemain du décès du locataire en titre → remise du certificat de décès

## Qui signe ?

La/les personne(s) domicilié(e)s depuis au moins 18 mois

## Quand prend-elle fin ?

Au bout de 6 mois moyennant préavis d'un mois

# Possibilités de relogement ?

12

- **Durée d'occupation d'au moins 18 mois**

Vérification du respect de certaines conditions :

- Occupation communiquée à la SLSP ?
- Respect des conditions d'admission ?



Signature d'un **contrat de bail** si logement adapté et proportionné  
*Appréciation caractère adapté/proportionné sur base de la compo de ménage au lendemain du décès (y compris les personnes domiciliées depuis moins de 18 mois)*

Qui signe ?

Les occupants qui, au lendemain du décès :

- sont domiciliés depuis au moins 18 mois dans le logement
- respectent les conditions d'admission

# Quid si le logement occupé n'est pas proportionné ou adapté ?



13

Si la SLSP dispose d'un logement qui correspond



Proposition aux occupants



Signature contrat de bail

Si la SLSP ne dispose pas de logement qui correspond actuellement



Conclusion COP à durée indéterminée aux mêmes conditions qu'énoncées supra

# Proposition de logement

- Au moment où la SLSP dispose d'un logement, elle le propose
- Pas d'incidence sur l'éventuelle candidature en cours
- Priorité des ménages sous COP sur l'ordre d'attribution usuel sauf si le logement disponible est adapté et que le ménage ne comporte aucun membre handicap nécessitant ces adaptations  
=> attribution art. 20
- Si plusieurs ménages en attente sont en concurrence  
=> départage sur base de la date du début de COP

# Acceptation du logement

- La COP prend fin au moment de la disponibilité du logement
- Préavis d'un mois envoyé par recommandé par la SLSP
- Signature d'un contrat de bail avec les occupants qui ont accès à ce droit, c.-à-d. ceux qui au lendemain du décès :
  - sont domiciliés depuis au moins 18 mois dans le logement
  - respectent les conditions d'admission

# Quid en cas de refus du logement proposé ?

Rappel : Délai de réponse de 7 jours  
Si pas de réponse dans ce délai = Refus

Refus sans "juste motif"



Fin de la COP avec préavis de  
3 mois

Refus avec "juste motif"



La COP perdure jusqu'à nouvelle  
proposition et acceptation  
du logement

*Appréciation des "justes motifs" par la SLSP*



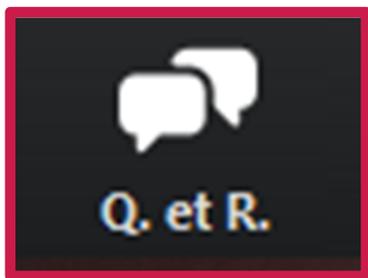
Chambre de recours compétente

# Règles d'occupation précaire

## A retenir :

- Indemnité d'occupation = loyer social SAUF si absence de renseignements = VLS
- Pas de surloyer pour chambre excédentaire
- Les modèles de COP ont été établis sur base du bail type social => assurer sécurité juridique et cohérence dans les relations entre les parties
- Le respect des conditions d'admission et de domiciliation, le caractère adapté et proportionné du logement s'apprécie au lendemain du décès du locataire
- La prise en cours de la COP débute au lendemain du décès du locataire

# Nous répondons à vos questions !



# Chapitre relatif au logement à loyer d'équilibre

# Champ d'application

Logements qui peuvent être loués sous le régime = **logements moyens et sociaux** dont la SLSP est propriétaire et gestionnaire

Logement ~~transit~~ et ~~insertion~~

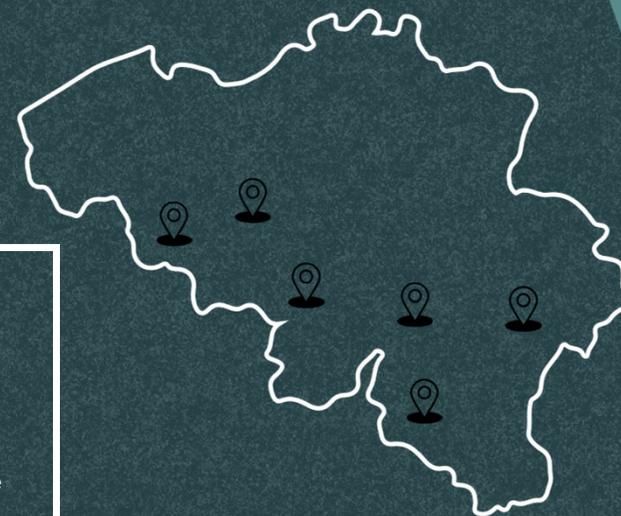


# Quotas

- Plus de lien avec le programme de vente mais au nombre de ménages occupant un logement d'utilité publique appartenant à une SLSP sur la commune considérée
- Quota distinct établi pour chaque commune gérée par la SLSP
- Même pourcentage (fixé pour 5 ans) applicable à toutes les SLSP qui agissent sur une même commune



# Quotas



Pourcentage de ménages occupant un logement d'utilité publique appartenant à une société	Pourcentage maximum de logements susceptibles d'être convertis en logement à loyer d'équilibre
$P < 5\%$	$E = 7,5\%$
$5\% \leq P < 10\%$	$E = 10\%$
$P \geq 10\%$	$E = 20\%$



# Candidature

- Conditions d'admission/dépôt de la candidature

~~Condition de revenus 4x supérieurs au montant du loyer~~

Mêmes conditions que le social :

- Ménage de catégorie 1, 2, 3
- Ne pas être plein propriétaire ou usufruitier sauf exceptions
- Remplir ces conditions lors de l'introduction de la candidature, confirmation, l'attribution du logement et en cours de bail

Mise en place de la candidature unique même principe que pour social (choix commune, radiation, renouvellement)

# Ressources

- Solvabilité du ménage

Notion de ressources : revenus au sens d'article 1er, 8° + rentrées financières

Ménage doit disposer de ressources qui, une fois diminuées du montant du loyer, doivent rester supérieures ou égales à 80 % du revenu d'intégration sociale (différents taux selon la composition de ménage)



# Rentrées financières

- Les revenus imposables non pris en compte par l'article 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> à savoir 100 % des revenus des enfants âgés de moins de 18 ans et 50 % des revenus de :
  - l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ;
  - l'ascendant pensionné ;
  - l'ascendant, le descendant et le collatéral, handicapés au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 33<sup>o</sup> du Code wallon de l'habitation durable
- Allocation familiales, naissance, adoption
- Partie non imposable des rentes alimentaires perçues
- Allocations personnes handicapées
- Allocations pompiers volontaires
- Indemnité ALE
- Chèque repas
- Bourses d'études
- RIS
- Indemnités aide à une tierce personne
- Rémunération flexi-job

# Attribution

- **Priorité**

- 1) Locataires d'un logement à LE **sous occupé** candidats pour un logement à LE **proportionné**
- 2) Ménage locataire d'un **logement social** qui est candidat pour un logement à LE



Pas de priorité à la mutation d'un logement à LE vers un logement social

# Attribution

- Type de logement proposé

Proposition de logement qui **correspond strictement** à la demande du candidat  $\neq$  social

- Proportionnalité du logement

Règle du logement proportionné s'applique sauf si absence de ménage candidat pour lequel le logement est proportionné → attribution avec une **chambre excédentaire**

En cas d'absence de candidat la SLSP doit publier une annonce de vacance du logement

Possibilités de dérogations au logement proportionné applicables (art. 1<sup>er</sup>, 15)



# Attribution

- Règle de priorité

Si plusieurs candidats sont en concurrence, la SLSP départage sur base de la date d'admission. En cas d'ex aequo → priorité au candidat signataire le plus âgé

~~Dérogations urgence et cohésions sociales, cas de force majeure~~

# Location

- Relations contractuelles

Mêmes règles que l'ancien régime : bail selon décret relatif au bail d'habitation

Idem charges : AGW 25/02/1999

- Fixation du loyer

Introduction de la notion de “valeur locative standardisée” (VLS)

VLS (art.1er, 14°bis) = équivalente à **95% de la limite inférieure** de la fourchette visée à l'article 10 de l'AGW du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers.

Indexation annuelle

Pas de surloyer pour chambre excédentaire



# Location

30

- Fixation du loyer

## Description

### Adresse du bien :

Cité Beau Site 7100 La Louvière

Maison deux façades construite entre 1971 et 1990. Le logement comprend 2 chambres, une superficie habitable de 80m<sup>2</sup>, 1 salle de bain et 1 WC.  
Son certificat PEB est de classe D. Le logement possède un chauffage central (individuel) au gaz de ville . Son eau chaude sanitaire est produite de manière indépendante a l'électricité.  
L'habitation possède un jardin, une cuisine équipée.

Votre loyer indicatif est de

**679,02 €**

Le loyer peut varier entre **611,12 € minimum** et **746,92 € maximum**

en tenant compte de différents paramètres (avantages ou, au contraire, des défauts relatifs au logement considéré).

$$611,12 \text{ €} \times 95 \% = 580,56 \text{ €}$$

# Régime transitoire/dépassement quota

Les baux à loyer d'équilibre conclus avant l'entrée en vigueur de l'AGW se poursuivent jusqu'à leur échéance

Pas de reconduction automatique si dépassement de quota → préavis

Si dépassement du quota communal, la SLSP mettra fin aux baux à loyer d'équilibre dont les préavis peuvent être envoyés à partir du 1<sup>er</sup> octobre, et ce jusqu'à ce que le quota réglementaire soit à nouveau respecté.

Merci pour votre  
attention

# Nous répondons à vos questions !





**Évaluation**

# 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>

- *Rencontre du logement public – 28 novembre à Gembloux :*  
<https://www.uvcw.be/formations/4823>
- *Webinaire “Sensibilisation risques radon” - 26 novembre :*  
<https://www.uvcw.be/formations/4818>
- *Webinaire “SDT/SDC vs création de logements” – 18 décembre : lien à suivre*



## Replay de webinaires

Les enregistrements de tous les webinaires organisés avec le soutien de la Wallonie ainsi que leurs supports: <https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>

- *Modifications des règles de location des logements gérés par les SLSP (partie 1) - 5 juin 2024*  
<https://www.uvcw.be/formations/webinaires/4213>

**Merci pour votre participation !**  
**À bientôt !**

