



## **Projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie à certains candidats à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une société de logement de service public en application de l'article 94, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code wallon de l'Habitation durable**

***Avis du Conseil d'administration du 13 septembre 2022***

### **SYNTHESE**

Le Gouvernement wallon avait adopté en première lecture, en sa séance du 14 juillet 2021, un avant-projet de décret modifiant le Code wallon de l'Habitation durable. Celui-ci prévoyait notamment l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie pour les candidats à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une SLSP. Il s'agit d'une aide mensuelle pour les ménages de catégorie 1 en attente d'un logement public depuis au moins 18 mois. L'objectif visé par la présente mesure est d'alléger le coût du loyer de ces ménages afin de garantir plus d'égalité vis-à-vis des ménages bénéficiant d'un tel logement. Ce projet d'AGW a pour but de déterminer les conditions d'octroi, le mode de calcul, la durée, la procédure de demande et d'octroi et les possibilités de cumul de l'allocation de loyer avec d'autres aides.

*De manière générale, il apparaît que le déploiement de l'allocation de loyer ne devrait avoir lieu que moyennant une automatisation accrue des mécanismes de dépôts de candidatures afin de permettre de compenser les surcoûts de traitement que subiront les sociétés de logement de service public. En effet, et ce, même en cas d'automatisation accrue, la mise en œuvre de l'allocation de loyer mobilisera les ressources humaines des sociétés. A cet égard, l'UVCW souhaite que les SLSP puissent bénéficier d'une indemnité de traitement par dossier de candidature traité.*

*Précisément, voici les fonctions supplémentaires que le projet d'arrêté confère aux SLSP, justifiant de ce fait l'indemnité de traitement dans le chef des SLSP :*

- **L'accueil de première ligne des candidats-locataires**
- **L'encodage des données personnelles supplémentaires** recueillies spécifiquement dans le cadre de la demande de l'allocation.
- **Un travail de suppression des données** sera également à effectuer.

*Afin de diminuer autant que possible la surcharge administrative au sein des sociétés, nous demandons également qu'il soit prévu dans le texte réglementaire, conformément aux commentaires de la NGW, qu'en cas de demande d'allocation postérieure au dépôt de la candidature à l'attribution, les locataires soient contactés par l'administration régionale, dès qu'ils atteignent 16 mois d'attente.*

*Le texte en projet prévoit la possibilité pour le candidat-locataire demandeur de l'allocation de fournir la copie du contrat de bail au cas où celui-ci n'est pas enregistré. Cette alternative devrait à notre sens être supprimée afin d'encourager l'enregistrement du bail dans le logement privé ;*

*Quant aux conditions de fin d'octroi, Il est recommandé de prévoir qu'il sera mis fin à l'octroi de l'allocation en cas de refus d'un logement proposé par une SLSP, afin de limiter autant que possible les vides locatifs.*

*Enfin, l'UVCW se réjouit de la mise en place d'un monitoring du dispositif, et souhaite que celui-ci soit élargi à deux questionnements complémentaires :*

- **identifier la demande réelle de logement public ;**
- **mesurer l'évolution de la charge de travail et de l'emploi au niveau de l'accueil des candidats-locataires au sein des sociétés de logement de service public, et ce d'autant plus si l'automatisation accrue réclamée supra quant au processus de dépôt de candidature pour un logement public n'est pas immédiatement opérationnelle.**

## CONTEXTE

Le Gouvernement wallon avait adopté en première lecture, en sa séance du 14 juillet 2021, un avant-projet de décret modifiant le Code wallon de l'Habitation durable. Celui-ci prévoyait notamment l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie pour les candidats à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une SLSP. Il s'agit d'une aide mensuelle pour les ménages de catégorie 1 en attente depuis au moins 18 mois. L'objectif visé par la présente mesure est d'alléger le coût du loyer de ces ménages afin de garantir plus d'égalité vis-à-vis des ménages bénéficiant d'un tel logement. Etant donné que les SLSP participent à la mise en œuvre de l'allocation de loyer par l'accueil de première ligne des candidats-locataires et en récoltant les données utiles à sa mise en œuvre, un examen du projet d'arrêté du Gouvernement wallon a été réalisé d'initiative. Ce projet d'AGW a pour but de déterminer les conditions d'octroi, le mode de calcul, la durée, la procédure de demande et d'octroi et les possibilités de cumul de l'allocation de loyer avec d'autres aides.

## EXAMEN DU PROJET D'ARRETE

### LES CONDITIONS D'OCTROI

Un candidat-locataire peut prétendre à l'allocation de loyer et au complément énergie s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- être une personne physique majeure ou mineure émancipée ;
- être candidat-locataire depuis au moins 18 mois ;
- avoir des revenus de catégorie 1 (isolé : 14.500 ; ménage : 19.900 + 2.700 euros par enfant à charge) ;
- avoir un bail portant sur un bien situé en Région wallonne de langue française dont le loyer n'est pas calculé en application de l'AGW locatif du 6 septembre 2007 et occuper le bien (ne pas le sous-louer en tout ou en partie) ;
- ne pas être en situation irrégulière de séjour.

A la date de la demande, le candidat à l'attribution autorise le SPW à solliciter les données relatives :

- à sa composition de ménage auprès du Registre national ;
- aux revenus du ménage, au patrimoine immobilier de ses membres et au contrat de bail relatif au logement qu'il occupe auprès du SPF Finances. Si le bail n'est pas enregistré, le candidat fournit une copie de son contrat de bail ;
- au bénéfice, par les membres du ménage, d'allocations familiales auprès des caisses d'allocations familiales ;
- à la reconnaissance, pour les membres du ménage, d'un handicap auprès du SPF Sécurité sociale ;
- à la date de dépôt et au maintien de la candidature à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une SLSP auprès de la SWL.

En cas de déménagement, de changement de sa composition de ménage ou de perte de son droit personnel sur le logement qu'il occupe, le demandeur s'engage à en informer par écrit le SPW.

**Remarques :**

- Une seule aide est octroyée par ménage domicilié à l'adresse du logement pris en location dans le privé.
- L'aide est octroyée au plus tôt le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel la demande d'allocation est complète.
- L'octroi de l'aide cesse de plein droit et sans notification préalable dès le premier jour du mois qui suit la date à laquelle le demandeur est radié de la liste, se voit attribuer un logement d'utilité publique ou dès que l'une des conditions d'octroi n'est plus remplie. Le SPW peut vérifier à tout moment le respect des conditions d'octroi et vérifiera au moins annuellement la condition relative aux revenus.

## LE MONTANT

L'aide mensuelle est fixée à 125 euros majorée de 20 euros par enfant à charge avec un maximum de 185 euros. L'aide est accordée aussi longtemps que le candidat répond aux conditions d'octroi.

## LES CUMULS

L'allocation de loyer et d'énergie est incompatible avec les allocations de loyer prévues par l'AGW du 21 janvier 1999.

Par ailleurs, elle est cumulable avec les aides au loyer octroyées par les AIS et les APL en vertu de l'AGW du 20 juin 2013. Le montant cumulé ne peut dépasser 225 euros. La présente allocation de loyer sera diminuée le cas échéant.

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

*Le Comité permanent s'interroge sur la différence entre les conditions d'octroi énoncées en 4° et en 5° à l'article 3 du projet d'AGW, paragraphe 1<sup>er</sup> et, partant, sur l'intérêt de cette distinction ;*

*Le Comité permanent demande que soit ajoutée au nouveau texte la condition de non-propriété au droit à l'allocation. En effet, la propriété, avant qu'elle ne soit connue par la société, n'empêche pas d'emblée le demandeur d'introduire une candidature à l'attribution.*

*Le texte en projet prévoit la possibilité pour le candidat-locataire demandeur de l'allocation de fournir la copie du contrat de bail au cas où celui-ci n'est pas enregistré. Cette alternative devrait à notre sens être supprimée afin d'encourager l'enregistrement du bail dans le logement privé ;*

*Quant aux conditions de fin d'octroi, Il est recommandé par le secteur de prévoir qu'il sera mis fin à l'octroi de l'allocation en cas de refus d'un logement proposé par une SLSP, afin de limiter autant que possible les vides locatifs;*

*Le Comité permanent souhaiterait des précisions sur les modalités de révision annuelle de la majoration pour enfant à charge. A quel moment de l'année cette révision a-t-elle lieu ? En outre, qu'en est-il d'un enfant né en cours d'année ?*

*Enfin, selon l'article 5, paragraphe 4 du texte en projet, l'allocation n'est pas cumulable avec les allocations de loyers accordées en application de l'AGW du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement, de loyer et d'installation. Le texte vise-t-il uniquement l'allocation*

de loyer ou également l'allocation d'installation et de déménagement, dont le public cible est différent ?

## **PROCEDURE**

### ***I. Les candidatures à l'attribution déposées après l'entrée en vigueur de l'AGW (art. 6)***

#### **1) Inscription du candidat auprès de la SLSP**

Au plus tôt, l'allocation de loyer peut être demandée lors de l'introduction de la candidature à l'attribution d'un logement d'utilité publique auprès d'une SLSP. Une partie du formulaire de candidature sera spécifiquement réservée à la demande de l'allocation de loyer et du complément d'énergie et permettra de demander au candidat s'il souhaite ou non en bénéficier.

Lorsque la demande d'allocation n'est pas conjointe au dépôt de la candidature mais intervient postérieurement, la NGW prévoit qu'il revient au SPW d'envoyer un formulaire de demande lorsque les candidats locataires atteignent 16 mois d'attente.

#### **2) Encodage par les SLSP**

Les SLSP devront récolter des données personnelles supplémentaires spécifiques à la demande de l'allocation de loyer : coordonnées bancaires, jugement ou convention établissant l'hébergement de l'enfant, la confirmation du demandeur de disposer d'un droit personnel sur le logement qu'il occupe dans le privé. Une fois la demande complétée et la candidature valablement enregistrée, les informations sont transférées au SPW via l'intermédiaire de la SWL. Les modalités de transfert devront être définies par le ministre.

En cas de demande incomplète, le SPW sollicite les compléments auprès du demandeur qui dispose de deux mois pour remettre les documents sollicités.

#### **3) Centralisation de l'information par la SWL**

La SWL centralise l'ensemble des données reprises dans Aigles et Phénix. Elle opérera le tri de ces données lorsqu'elle sera interrogée par le SPW TLPE via la BCED.

#### **4) Interrogation de la SWL par le SPW TLPE via la BCED**

Le SPW adresse au demandeur une notification d'octroi ou de refus de l'allocation de loyer. Pour ce faire, le SPW consulte préalablement la base de données de la SWL afin d'obtenir la liste des candidats éligibles à l'allocation de loyer et ce, une fois par mois.

### ***II. Les candidatures en attente d'attribution lors de l'entrée en vigueur de l'AGW (art.13)***

Lors de l'entrée en vigueur de l'allocation de loyer, le SPW TLPE adressera par courrier un formulaire de demande d'allocation reprenant les informations nécessaires à l'instruction de la demande. La SWL communique par voie numérique au SPW la liste des ménages à prendre en considération. Cette liste comprend le numéro de Registre national, le numéro d'identification unique de la candidature et la date du dépôt de la candidature. Le demandeur dispose de 3 mois pour compléter le formulaire et le renvoyer à l'adresse indiquée.

### ***III. La mise en œuvre de l'allocation de loyer par le SPW***

Le SPW valide l'éligibilité des candidats à l'allocation, demande à l'organisme de paiement de les verser, gère les plaintes et réclamations, récupère les indus et connaît des recours.

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

*De manière générale, il apparaît que le déploiement de l'allocation de loyer ne devrait avoir lieu que moyennant une automatisation accrue des mécanismes de dépôts de candidatures afin de permettre de compenser les surcoûts de traitement que subiront les sociétés de logement de service public. En effet, et ce, même en cas d'automatisation accrue, la mise en œuvre de l'allocation de loyer mobilisera les ressources humaines des sociétés. A cet égard, l'UVCW souhaite que les SLSP puissent bénéficier d'une indemnité de traitement par dossier de candidature traité.*

*Précisément, voici les fonctions supplémentaires que le projet d'arrêté confère aux SLSP, justifiant de ce fait l'indemnité de traitement dans le chef des SLSP :*

- **L'accueil de première ligne des candidats-locataires**

*Bien que la note au Gouvernement prévoie que l'information relative au présent dispositif repose sur le SPW, dans les faits, en tant qu'interlocuteur direct des candidats-locataires, il reviendra au personnel des SLSP d'expliquer le mécanisme de l'allocation de loyer : les conditions d'octroi, la durée de l'aide, le type de documents à fournir, les délais pour fournir les documents sollicités, les possibilités de recours, ...*

- **Le pré-examen des conditions d'octroi de l'allocation de loyer**

*Lors de l'introduction de la candidature, et donc, avant même d'avoir pu prendre connaissance de la candidature à l'attribution, l'agent de la SLSP devra évaluer au préalable si le candidat répond aux conditions afin de savoir s'il est opportun de compléter ou non le formulaire supplémentaire.*

- **L'encodage des données personnelles supplémentaires** recueillies spécifiquement dans le cadre de la demande de l'allocation.

- **La récolte des documents sollicités** repose sur les sociétés lorsque la demande d'allocation intervient lors de l'introduction de la candidature (article 6 par. 1). Par ailleurs, afin de limiter l'augmentation de la charge de travail des agents au sein des SLSP, nous plaidons pour que l'arrêté précise que les documents sollicités par le SPW en cas de demande incomplète ou postérieure à l'introduction de la candidature (article 6 par. 3 et article 13 par. 1) soient récoltés par le SPW et encodés par la SWL.

- **Un travail de suppression des données** sera également à effectuer. En effet, l'article 12, par. 2 du projet d'arrêté prévoit qu'« au terme de leur mission, les sociétés (et la SWL) suppriment les données récoltées pour le compte de l'administration dans le cadre de la présente aide ». A cette fin, il nous semble opportun de prévoir une suppression automatique des données via les systèmes informatiques (Aigles et Phénix) ou, à tout le moins, la possibilité pour le SPW, lors de la vérification des conditions d'octroi, puisse envoyer directement une notification permettant à la SWL (et non aux sociétés) de supprimer facilement les données, et ce, dès la cessation de plein droit de l'allocation de loyer.

*Afin de diminuer autant que possible la surcharge administrative au sein des sociétés, nous demandons également qu'il soit prévu dans le texte réglementaire, conformément aux commentaires de la NGW, qu'en cas de demande d'allocation postérieure au dépôt de la candidature à l'attribution, les locataires soient contactés par l'administration régionale, dès qu'ils atteignent 16 mois d'attente.*

### **GESTION ET PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Le demandeur de l'allocation doit s'engager à autoriser l'administration à solliciter les données issues des sources authentiques, ce qui implique qu'à défaut d'autorisation du demandeur, l'administration ne disposera pas des informations nécessaires au traitement de la demande.

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

*L'UVCW s'interroge sur les conséquences de l'absence d'autorisation du demandeur, s'agissant d'un consentement non librement octroyé, pour le demandeur.*

*En outre, à propos de l'article 11, paragraphe 2, l'UVCW attire l'attention sur la nécessité de veiller à ce que les SLSP (qualifiées ici de sous-traitants au sens du RGPD) disposent d'un contrat ou d'un autre acte juridique contenant les éléments imposés par l'article 28 du RGPD, à défaut pour le projet d'AGW de contenir ces éléments.*

### **MONITORING**

Selon la note au Gouvernement, un monitoring social et budgétaire sera réalisé et présenté au Gouvernement wallon pour estimer l'impact de l'allocation tant sur le nombre des candidatures que sur les moyens budgétaires nécessaires à sa mise en œuvre.

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

*L'UVCW se réjouit de la mise en place d'un tel monitoring, et souhaite qu'il soit élargi à deux questionnements complémentaires :*

**- identifier la demande réelle de logement public**

*En effet, bien que visant à garantir une plus grande égalité entre ceux qui bénéficient d'un logement d'utilité publique et ceux qui n'en bénéficient pas, la mise en œuvre de l'allocation de loyer risque d'augmenter le nombre de candidats potentiels sans pour autant qu'une partie de ceux-ci souhaitent in fine bénéficier réellement d'un logement public. Si, jusqu'à présent, le nombre de candidats-locataires était un indicateur du besoin en logement public, il n'en sera plus nécessairement de même à l'avenir. Cette absence d'indicateur quant au besoin réel de logement public nous semble être problématique quant à la nécessaire poursuite de la politique d'investissements régionale en matière de construction de logements publics, qui doit à notre estime rester une priorité pour le Gouvernement wallon ;*

**- mesurer l'évolution de la charge de travail et de l'emploi au niveau de l'accueil des candidats-locataires**

*au sein des sociétés de logement de service public, et ce d'autant plus si l'automatisation accrue réclamée supra quant au processus de dépôt de candidature pour un logement public n'est pas immédiatement opérationnelle. La potentielle forte augmentation du nombre de candidats-locataires entraînera inévitablement une surcharge de travail au sein des sociétés de logement. Le contexte actuel lié à la crise en Ukraine et aux inondations de juillet dernier entraîne déjà une gestion locative plus complexe pour les SLSP, et l'allocation viendra se surimposer à cette situation. En outre, le monitoring devra s'atteler à suivre la question de l'évolution du vide locatif qui pourrait potentiellement augmenter dans de fortes proportions avec l'introduction de la mesure.*

VSA/cvd/5.9.22