75.121/4

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du … (date) fixant les conditions de mise en location des logements visés à l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, l'article 94, modifié en dernier lieu par le décret du 15 mars 2018 et l'article 132, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale ;

Vu le rapport du 28 mars 2023 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 9 juin 2023 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 23 juin 2023 ;

Vu l'avis du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 30 août 2023 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le…(date) ;

Vu l'avis n ° …(numéro) du Conseil d'Etat, donné le …(date) en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant le Code réglementaire wallon de l'action sociale et de la Santé, l'article 1494/1.

Sur la proposition du Ministre du Logement,

ARRÊTE :

Chapitre 1er. Dispositions générales

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

1° la personne morale :
a) tout pouvoir public qui relève du champ d'activité de la société ;

b) tout centre d'insertion socioprofessionnelle agréé en vertu du décret du 10 juillet 2013 relatif aux centres d'insertion socioprofessionnelle ;
c) tout organisme à finalité sociale ;
d) toute ASBL dont le siège est établi en Belgique et dont les activités favorisent l'accompagnement social au sens de l'article 1er, 11°ter du Code wallon de l'habitation durable ou l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficultés sociales au sens du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé ;
e) tout établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française en vertu des articles 10 et 11 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études ou toute structure qui en dépend ;

2° la Société wallonne : la Société wallonne du Logement ;

3° la société : la société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement ;

4° le Code : le Code wallon de l'Habitation durable ;

5 ° le ménage : le ménage de catégorie 1 ou 2 tel que visé à l'article 1er, 29° ou 30°, du Code.

Art. 2. La personne morale peut prendre en location un logement d'utilité publique géré par une société afin de le mettre à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage.

Le logement visé à l'alinéa 1er se situe sur une commune qui relève de la compétence territoriale de la société et de la personne morale.

Art. 3. La totalité des logements mis en location conformément au présent arrêté équivaut à cinq pour cent maximum du patrimoine de la société.

Si la société couvre plusieurs communes, le pourcentage se calcule par commune.

Art. 4. La société détermine les logements visés par le présent arrêté sur base d'une décision dument motivée qui tient compte des réalités sociales locales et de la composition du parc de logements de la société.

La personne morale désigne sous sa seule responsabilité le ménage auquel elle attribue le logement et en informe la société par écrit dans un délai de trois mois à dater de la décision d'attribution du logement.

Art. 5. Sur demande de la Société wallonne et selon les modalités déterminées par celle-ci, la société communique :
1° une liste des logements mis en location conformément au présent arrêté ;
2° les conventions de location visées par le présent arrêté ;
3° les objectifs sociaux poursuivis par les personnes morales dans le cadre des mises à disposition de logements aux ménages bénéficiaires.

Chapitre 2. Mise en location de logements disponibles à la location

Art. 6. Le présent chapitre s'applique aux logements salubres et qui sont mis en location par la société auprès d'une personne morale.

Art. 7. § 1er. Le montant du loyer est fixé librement par les parties. Toutefois, le loyer mensuel sollicité auprès du bénéficiaire final ne peut être supérieur à nonante cinq pourcents du 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.

§2. Le loyer ne couvre pas les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés comme charges :
1° en contrepartie de services rendus ;
2° du fait de l'utilisation des équipements du logement ;
3° du fait de l'utilisation de l'équipement collectif et de l'usage des parties communes.

§3. Les consommations et les frais mis à charge de la personne morale sont établis conformément à l'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 agréées par celle-ci.

§ 4. Le paragraphe 1er ne s'applique pas en cas de conclusion d'une convention visée à l'article 1494/1, § 3, alinéa 2, du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé.

Art. 8. § 1er. La durée de la convention de location entre la société et la personne morale est fixée librement par les parties.

§2. La société peut dispenser la personne morale de la constitution d'une garantie locative.

§3. Chacune des parties peut y mettre fin à tout moment de manière anticipée moyennant un préavis de maximum six mois, notifié par lettre recommandée.

Par dérogation à l'alinéa 1er, les conditions de résiliation sont identiques aux conditions de résiliation de la convention conclue en application de l'article 1494/1, § 3, du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé.

§4. A la fin de la convention de location, la société peut conclure un contrat de bail avec le ménage qui occupe le logement pour autant que ce dernier réponde aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1er, 29°, 30° et 31° du Code.

Chapitre 3. Mise en location de logement à rénover auprès d'une agence immobilière sociale ou d'une association de promotion du logement

Art. 9. Le présent chapitre s'applique aux logements mis en location auprès d'une agence immobilière sociale ou d'une association de promotion du logement et qui nécessitent des travaux de rénovation ou d'adaptation.

Art. 10. L'agence immobilière sociale ou l'association de promotion du logement réalise et préfinance les travaux de rénovation du logement pris en location. Une convention est conclue entre l'AIS ou l'APL et la SLSP. Cette convention prévoit notamment les travaux à réaliser dans le logement.

Art. 11. §1er. La société perçoit, pour chaque logement donné en location, un loyer mensuel fixé librement par les parties duquel sont déduites les sommes préfinancées pour la réalisation

des travaux effectués dans le cadre de la rénovation du logement selon un plan de remboursement convenu entre les parties.

Le loyer sollicité auprès du bénéficiaire final ne peut pas être supérieur à nonante cinq pourcents du 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.

§2. Le loyer ne couvre pas les consommations ni les frais qui peuvent être imputés comme charges :
1° en contrepartie de services rendus ;
2° du fait de l'utilisation des équipements du logement ;
3° du fait de l'utilisation de l'équipement collectif et de l'usage des parties communes.

§3. Les consommations et les frais mis à charge de la personne morale sont établis conformément à l'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 agréées par celle-ci.

Art. 12. §1er. La durée de la convention de location entre la société et l'agence immobilière sociale ou l'association de promotion du logement est fixée librement entre les parties.

Au terme de la convention de location, cette dernière peut être reconduite.

Si au terme de la convention, toutes les sommes exposées par l'agence immobilière sociale ou l'association de promotion du logement n'ont pas encore été remboursées par la société, soit la société procède au remboursement à concurrence des montants non encore remboursés, soit la convention est reconduite de manière tacite pour la durée nécessaire au remboursement de ces sommes.

§2. La société peut dispenser la personne morale de la constitution d'une garantie locative.

§3. Chacune des parties peut mettre fin à la convention de location à tout moment de manière anticipée moyennant un préavis de maximum six mois, notifié par lettre recommandée.

En cas de résiliation anticipée du contrat, la société procède au remboursement de toutes les sommes exposées par l'agence immobilière sociale ou l'association de promotion du logement à concurrence des montants non encore remboursés.

§4. Dans tous les cas, la restitution des clés se fait et l'état des lieux de sortie est signé par les parties uniquement lorsque les sommes dont l'agence immobilière sociale ou l'association de promotion du logement est créancière à l'égard de la société sont versées.

§5. A la fin de la convention de location, la société peut conclure un contrat de bail avec le ménage qui occupe le logement.

Dans ce cas, l'attribution du logement se fait dans le respect de la réglementation wallonne relative aux conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société wallonne du logement ou par une société de logement de service public.

Chapitre 4. Dispositions transitoires, abrogatoires et finales

Art. 13. Le présent arrêté est applicable, dès son entrée en vigueur, à toute nouvelle convention de location ou renouvellement de convention.

L'arrêté du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale est abrogé.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'arrêté du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale reste d'application pour les conventions relatives aux logements mis à disposition des résidences-services, en cours au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté et renouvelées postérieurement à son entrée en vigueur.

Art. 14. Le présent arrêté entre en vigueur le …(date)

Art. 15. Le ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

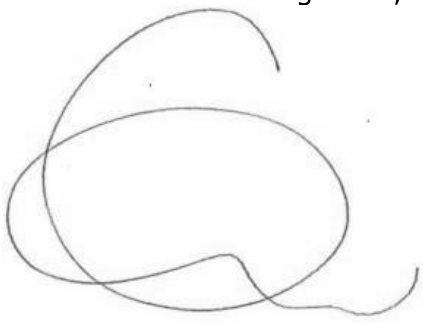
Namur, le … (date)

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement,



Christophe COLLIGNON