



Union des Villes et  
Communes de Wallonie  
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :  
Nos réf. : LV/SDG/cb/2016-083  
Votre correspond. : Stéphanie Degembe  
081 24 06 69  
stephanie.degembe@uvcw.be

Monsieur Paul Furlan  
Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville,  
de l'Énergie et du Logement  
Rue des Moulins de Beez  
5000 Beez (Namur)

Annexe(s) : 1

Namur, le 4 novembre 2016

*A l'attention de Madame Ingrid Colicis*

Monsieur le Ministre,

**Concerne : Avis de la Fédération des CPAS.**

***Avant-projet d'arrêté modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location de logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les Sociétés de logement de service public et introduisant les règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.***

En date du 16 juillet 2015, vous nous avez transmis la note d'orientation, adoptée par le Gouvernement wallon en sa séance du 9 juillet 2015, intitulée « La politique du logement privé en Wallonie - appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la sixième réforme de l'Etat ».

En date du 3 août 2016, vous nous avez transmis la note et l'avant-projet de décret, adopté par le Gouvernement wallon en sa séance du 14 juillet, intitulé « Avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable (1<sup>re</sup> lecture) ».

L'avis de la Fédération des CPAS sur l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable vous a été transmis en date du 29 septembre 2016.

En complément de l'avis mentionné ci-avant, la Fédération des CPAS a été sollicitée pour remettre un avis sur l'avant-projet d'Arrêté modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location de logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les Sociétés de logement de service public et introduisant les règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

LE CPAS



l'avenir depuis 40 ans

[www.cpasavenir.be](http://www.cpasavenir.be)

Rue de l'Etoile, 14 - B-5000 Namur  
Tél. 081 24 06 11 - Fax 081 24 06 10  
E-mail: [commune@uvcw.be](mailto:commune@uvcw.be)

Belfius: BE09 0910 1158 4657  
BIC: GKCCBEBB  
TVA: BE 0451 461 655

[www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)

À cet égard, nous vous prions de bien vouloir trouver, sous couvert de la présente, la note d'avis de la Fédération des CPAS wallons. Cette dernière se concentre essentiellement sur les points qui concernent plus spécifiquement les CPAS et leurs bénéficiaires et suit, pour la facilité de la lecture, l'ordre des articles soumis à modification.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.



Luc VANDORMAEL  
Président



Fédération  
des CPAS

**AVANT-PROJET D'ARRETE MODIFIANT L'ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU  
6 SEPTEMBRE 2007 ORGANISANT LA LOCATION DE LOGEMENTS GERES PAR LA  
SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT OU PAR LES SOCIETES DE LOGEMENT DE SERVICE  
PUBLIC ET INTRODUISANT LES REGLES DE MUTATION POUR LES BAUX A DUREE  
INDETERMINEE**

**AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS**

**ADRESSE AU MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX, DE LA VILLE, DE L'ENERGIE ET DU  
LOGEMENT, PAUL FURLAN  
25 OCTOBRE 2016**

Personne de contact : Stéphanie Degembe Tél : 081 24 06 69 mailto : stephanie.degembe@uvcw.be

En date du 16 juillet 2015, vous nous avez transmis la note d'orientation adoptée par le Gouvernement wallon en sa séance du 9 juillet 2015 intitulée « la politique du logement privé en Wallonie – appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la sixième réforme de l'Etat ».

En date du 3 août 2016, vous nous avez transmis la note et l'avant-projet de décret adopté par le Gouvernement wallon en sa séance du 14 juillet intitulé « Avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable ».

En complément de l'avis de la Fédération des CPAS relatif à l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (1<sup>re</sup> lecture), la Fédération des CPAS a été sollicitée pour remettre un avis sur l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location de logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les Sociétés de logement de service public et introduisant les règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

La présente note se concentrera essentiellement sur les points qui concernent plus spécifiquement les CPAS et leurs bénéficiaires et suivra, pour la facilité de la lecture, l'ordre des articles soumis à modification.

LE CPAS



l'avenir depuis 40 ans

[www.cpasavenir.be](http://www.cpasavenir.be)

Rue de l'Etoile, 14 - B-5000 Namur  
Tél. 081 24 06 51 - Fax 081 24 06 52  
E-mail: [federation.cpas@uvcw.be](mailto:federation.cpas@uvcw.be)

Belfius: BE09 0910 1158 4657  
BIC: GKCCBEBB  
TVA: BE 0451 461 655

[www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)

## CONSIDERATIONS GENERALES

De manière générale, la Fédération des CPAS de Wallonie salue la simplification qui est faite du système actuel bien qu'elle ne partage pas l'ensemble des modifications proposées.

Dans la présente note, la Fédération tente de mettre en avant les différents points qui lui semblent rencontrer l'intérêt de ses membres, à savoir les CPAS wallons et, partant de là leurs bénéficiaires, ainsi que les points qui lui posent questions.

### A. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1<sup>ER</sup> : DEFINITIONS (ARTICLE 1<sup>ER</sup> DE L'AVANT-PROJET D'ARRETE)

#### A.1. Modification de l'article 1<sup>er</sup>, 15° : Définition du logement proportionné

Par son article 1<sup>er</sup>, l'avant-projet d'arrêté entend apporter des modifications au point 15° de l'article 1<sup>er</sup> relatif au logement proportionné. Le projet de texte modifie les hypothèses dans lesquelles le candidat-locataire peut disposer d'une chambre supplémentaire ou d'une chambre en moins.

A cette fin, l'avant-projet propose les modifications suivantes :

- Octroyer une chambre supplémentaire pour le couple marié ou vivant ensemble maritalement dont chacun des membres est âgé de moins de trente-cinq ans ;

Sur ce point, la Fédération s'interroge sur l'adéquation de cet item aux nouvelles configurations familiales et souhaite disposer de la motivation qui la sous-tend.

Par ailleurs, la Fédération souhaite attirer l'attention du Ministre sur une éventuelle erreur matérielle dans l'avant-projet d'arrêté. En effet, la note propose (p. 8) de : « *donner la possibilité au candidat-locataire, pour des raisons motivées, de bénéficier d'une chambre supplémentaire ou, **dans certains cas**, d'une chambre de moins* ». Les cas prévus étant le ménage dont l'un des membres a plus de 65 ans, le ménage dont l'un des membres est handicapé et le ménage dont les membres sont âgés de moins de 35 ans. Or, selon le dispositif de l'article 1<sup>er</sup> de l'avant-projet, le c) de l'actuel article 1<sup>er</sup>, 15°, alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par « *c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de trente-cinq ans* ». Sauf erreur de notre part, cette disposition supprimerait donc celle relative au ménage dont l'un des membres a plus de 65 ans.

- Octroyer, à partir de deux enfants, une chambre supplémentaire par enfant âgé de plus de 10 ans ;

Par cette règle, le Gouvernement vise la simplification de la règle concernant l'octroi, à partir de deux enfants, d'une chambre supplémentaire par enfant de plus de 10 ans. Pour ce faire, les critères relatifs à l'écart de minimum cinq ans entre les deux enfants et à la différence de sexe sont supprimés.

A la lecture de cette modification, la Fédération des CPAS se questionne sur la disponibilité de logements de grande capacité dans les parcs locatifs pouvant accueillir les familles nombreuses précarisées.

En effet, cet assouplissement de la règle ne semble pas apporter de réponse à la problématique de la disponibilité de logements de grande capacité.

## **A.2. Modification de l'article 1<sup>er</sup>, 18° : Définition de l'urgence sociale**

L'avant-projet remplace l'actuel point 18° de l'article 1<sup>er</sup> de l'AGW et y intègre la définition suivante : « *urgence sociale : situation à laquelle est confrontée le candidat qui ne lui est pas imputable et qui engendre dans son chef un péril grave et imminent* ».

Pour rappel, la circulaire ministérielle du 21 décembre 2012 définit l'urgence sociale de la manière suivante : « *Pour qu'il y ait urgence sociale en termes de logement : la situation invoquée par le candidat locataire doit être récente, le péril encouru par le candidat locataire doit être imminent voire existant et la situation exige une solution dans les plus brefs délais* ».

Même si la Fédération a un avis neutre sur le changement de définition en tant que tel, elle souhaite savoir quels sont les cas qui justifient ce changement et ce que la notion de gravité pourrait avoir comme impact sur les personnes y ressortissant.

Ce qui pose davantage question à la Fédération c'est l'interprétation qui sera faite de cette notion. En effet, les termes utilisés dans la nouvelle définition peuvent être sujet à une large interprétation.

Si l'intention du Gouvernement est par ailleurs de modifier la procédure prévue au point 3 de cette circulaire du 21 décembre 2012, la Fédération veut absolument être associée à l'éventuelle modification de la circulaire.

Par ailleurs, en matière d'urgence sociale, la vraie difficulté pour la Fédération a trait à la modification intervenue en matière de pourcentage de dérogation accordée (cf. point C.3 relatif à l'attribution par dérogation).

## **A.3. Ajout de l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° : Définition des catégories de candidat**

Dans un premier temps, la Fédération souhaite saluer le choix du Gouvernement de maintenir trois catégories de candidat contrairement à ce qui était suggéré dans la première note d'orientation.

Les catégories de revenus « précaires », « modeste » et « moyens » deviendraient respectivement les catégories 1, 2 et 3.

En ce qui concerne la modification des plafonds des revenus, la Fédération souhaite que le Gouvernement assure effectivement la viabilité et la mixité de population au sein des parcs locatifs. La Fédération ne voit toutefois pas comment le Gouvernement s'est saisi de sa demande d'attacher une attention spécifique aux personnes dont les CPAS s'occupent.

En effet, dans sa note du 17 septembre 2015, la Fédération insistait pour qu'une juste place soit donnée aux personnes bénéficiaires du RIS qui sont déjà aujourd'hui moins de 15 % à bénéficier d'un logement social.

La Fédération insiste également sur le fait que la plus grande injustice tient au fait qu'un grand nombre de personnes précaires sont dans les conditions pour obtenir un logement public et n'y recourent pas effectivement par manque de disponibilité. Le Gouvernement peut-il nous expliquer en quoi les règles d'attribution poursuivent l'objectif de réduction de ces inégalités et l'effectivité du droit constitutionnel au logement (art. 23 de la Constitution).

## **B. MODIFICATION DES ARTICLES 4 A 6 ET 12 A 16 : PROCEDURE DE CANDIDATURE (ARTICLES 5 A 9 DE L'AVANT-PROJET D'ARRETE)**

La Fédération apprécie la confirmation du principe du formulaire de candidature unique qui facilitera la compréhension du système tant par les candidats-locataires que par les professionnels du secteur, nous pensons notamment aux travailleurs sociaux des CPAS, qui accompagnent les candidats durant leurs démarches administratives.

Qui plus est, l'avant-projet propose d'inclure la faculté pour le candidat locataire d'émettre des choix au moment de sa candidature et remplace le renouvellement annuel par une simple « confirmation ».

Dans la note rectificative 2 au Gouvernement, il est précisé en page 12 que « *si le candidat fait usage de la faculté de choix, sa candidature entrera en ligne de compte uniquement pour l'attribution d'un logement répondant à ses desideratas* ».

Eu égard au libellé de l'article 12 qui prévoit la faculté de choix pour le candidat, cette faculté entraînera-t-elle *de facto* qu'aucun logement ne lui sera proposé si aucun logement ne correspond à ses souhaits ? La Fédération imagine bien que cela n'est pas l'intention du Gouvernement de pénaliser les candidats qui émettent des préférences.

Un autre risque possible est que les souhaits indiqués par les candidat-locataire ne soient pas traduits correctement et que le logement qui lui serait proposé ne corresponde pas à sa demande. Celui-ci se verrait contraint soit d'accepter le logement proposé, soit de le refuser avec pour conséquence la radiation de sa candidature.

## **C. MODIFICATION DES ARTICLES 15, 17 ET 20 A 23 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION (ARTICLE 9 DE L'AVANT-PROJET D'ARRETE)**

### ***C.1. Modification de l'article 15 : La radiation de la candidature***

En l'état actuel de la législation, le candidat-locataire a la possibilité de refuser deux fois et sans justification un logement qui lui est proposé. Après ce second refus, la candidature est radiée.

L'avant-projet d'arrêté prévoit de supprimer l'article 15 et de le remplacer par un nouvel article 23*bis* qui dispose qu'est radiée :

- la candidature qui n'est pas confirmée conformément à l'article 16 ;
- la candidature du ménage candidat qui remet une déclaration inexacte ou qui refuse de fournir à la société l'autorisation visée aux articles 12 et 17 ;
- la candidature du candidat qui refuse un logement ;

En cas de radiation, le candidat devra attendre une période de six mois avant de pouvoir réintroduire une nouvelle candidature.

Malgré les dérogations prévues par l'avant-projet (le Comité d'attribution peut décider, par décision motivée, de ne pas radier une candidature ou permettre au candidat d'introduire une nouvelle demande avant la fin du délai de six mois), la Fédération s'étonne de cette modification qui, contrairement à ce qui est explicité dans la note au Gouvernement, ne laisse plus dans le texte légal la possibilité au candidat-locataire de refuser un logement.

Si la Fédération est attentive aux impacts négatifs sur l'occupation effective des logements du système actuel (deux refus possibles), la Fédération estime la proposition actuelle (aucun refus possible) trop radicale. Elle demande que la législation prévoit la possibilité pour le candidat-locataire de pouvoir refuser une fois le logement qui lui est proposé.

## **C.2. Modification de l'article 17 : La grille des priorités régionales et la grille des priorités locales**

A la lecture de l'avant-projet, il ressort que pour les catégories 1 et 2, l'attribution du logement se ferait en fonction du nombre de points obtenus sur base de la grille des priorités régionales et le cas échéant, sur base de la grille des priorités locales. L'ancienneté de la candidature n'accordant plus aucun point.

La grille des priorités régionales a été retravaillée par l'avant-projet tout en maintenant le classement suivant les situations liées au logement et celles liées à la personne. Effectivement, des priorités sont supprimées, modifiées voire ajoutées à la grille régionale.

L'avant-projet ajoute également la possibilité pour le candidat-locataire de cumuler les points d'une seule situation de logement avec les points d'une ou plusieurs situations de la personne. La Fédération salue l'accent mis par le Gouvernement sur la situation de la personne.

Ensuite, l'avant-projet d'arrêté introduit la possibilité d'établir une grille de priorités locales afin qu'il soit tenu compte des spécificités territoriales dans l'attribution des logements. Chaque priorité locale donnerait lieu à l'octroi de deux points de priorité, avec un cumul de maximum trois priorités (soit 6 points). La grille des priorités locales serait soumise à l'approbation préalable de la Société wallonne.

Après analyse de la grille des priorités régionales telle que proposée dans l'avant-projet, la Fédération s'interroge sur les points suivants :

- les raisons qui motivent la suppression des priorités liées aux situations de revenus, la note restant silencieuse sur ce point ;
- les points de priorité liée à la situation de la personne sont plafonnés à deux points alors qu'actuellement, une personne victime de violences intra-familiales bénéficie de cinq points de priorité ;

La Fédération salue le lien qui est fait, par l'introduction de trois nouvelles priorités, avec les publics les plus pauvres mais dès lors, se pose des questions concernant :

- le choix d'accorder une priorité au couple de moins de 25 ans ;
- la raison pour laquelle seules les personnes isolées de plus de 65 ans et non les couples sont visés par une priorité ;
- le sens à donner à l'expression « parent seul » qui pose les mêmes difficultés d'interprétation que la notion de monoparentalité.

Par ailleurs, la Fédération souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que les personnes faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, d'un arrêté d'expropriation ou encore de surpeuplement ne pourront bénéficier que de quatre points. Pourtant, ces arrêtés peuvent mener, à terme, à une situation de sans abris qui, elle, est couverte par l'octroi de cinq points. Cette différence d'un point pourrait inciter les personnes à se mettre en situation de sans abris pour bénéficier de ce point supplémentaire. Qui plus est, certaines personnes sont également confrontées aux « arrêtés de fermeture ».

Or, cette situation n'est pas reprise dans la grille et dès lors, ne procure aucun point de priorité alors même qu'*in fine* le résultat pour la personne sera le même qu'en cas d'arrêté d'inhabitabilité. Dès lors, la Fédération suggère d'ajouter ce type d'arrêté à la liste existante.

Dans son avis sur la note d'orientation, la Fédération indiquait :

Le Gouvernement souhaite assouplir les règles des attributions de logements publics. La Fédération souhaite redire que la plus grande injustice tient au fait qu'un grand nombre de personnes précaires sont dans les conditions pour obtenir un logement public et n'y recourent pas effectivement par

manque de disponibilité. Les critères sociaux doivent donc rester prédominants et les règles d'attribution poursuivre l'objectif de réduction de ces inégalités et l'effectivité du droit constitutionnel au logement (art. 23 de la Constitution).

La réforme doit donc poursuivre comme finalités :

- une plus grande attribution de logements aux personnes en grande précarité. Dans ce cadre, les réflexions actuelles du Gouvernement l'amènent à proposer de supprimer la distinction faite entre ménages à revenus précaires et à revenus modestes. La Fédération s'interroge sur l'impact de cette suppression car il n'y a pas à sa connaissance de difficulté pour ces publics de pouvoir prétendre à un logement public mais bien une difficulté d'en disposer. Cette mesure n'aboutirait-elle pas *in fine* à une diminution du nombre de personnes à revenus précaires alors même qu'elles sont les plus en besoin de logements ? La Fédération est consciente de la nécessaire évolution dans la viabilité du secteur du logement public mais pense que le Gouvernement devrait privilégier d'autres voies telles que celle de la révision de la part contributive des allocataires en fonction de leur capacité financière ;
- la transparence, lisibilité et nécessaire harmonie des règles qui doivent être identiques à tous les opérateurs de logements publics tout en permettant pour un taux marginal à fixer avec le secteur de tenir compte des priorités sociales locales (il s'agit donc de définir ces priorités sociales locales qui doivent être identiques sur un territoire donné) ;
- la mobilité des personnes à l'intérieur du secteur ;
- la motivation en fait et en droit des décisions d'attribution.

Par ailleurs, la Fédération réaffirme l'intérêt d'une candidature unique et centralisée.

En cohérence, la Fédération souhaite indiquer l'importance qui doit être accordée aux points « situation de la personne » de la grille des priorités régionales, critères sociaux déterminants garantissant l'égalité de traitement de tous les candidats. Si elle adhère au principe de fixation de priorités sociales locales toutes optionnelles qu'elles soient, les points de priorités locales ne devraient jamais être supérieurs aux nombres de points « situation de la personne » de la grille régionale.

La Fédération demande au Gouvernement d'y veiller dans sa réforme.

### **C.3. Modification des articles 19 à 23 : le système d'attribution**

L'avant-projet revoit le système d'attribution dans son ensemble sans pour autant faire table-rase du passé dans la mesure où certains principes sont maintenus.

- L'attribution par priorité

L'avant-projet propose d'attribuer, par priorité, les logements vacants à la suite d'une décision de la chambre de recours, au ménage comprenant au moins une personne handicapée s'il s'agit d'un logement adapté, au candidat âgé de plus de 65 ans s'il s'agit d'un logement adapté et au candidat qui a donné son logement propre en gestion. Si plusieurs candidats sont prioritaires sur cette base, le logement sera attribué au premier inscrit au registre.

Si aucune des hypothèses énumérées ci-avant n'est rencontrée, le comité attribuera le logement aux candidats ayant introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non-proportionné ou non adapté (mutations dites « prioritaires »).

La Fédération accueille favorablement l'intégration des mutations dites « prioritaires » au sein de la disposition relative aux attributions par priorité.



- L'attribution en fonction des catégories de candidats

L'avant-projet propose d'attribuer les logements vacants, après attributions prioritaires, en fonction des trois catégories de personne :

- Catégorie 1 : minimum 50 % du solde des logements vacants.
- Catégorie 3 : un pourcentage déterminé sur base du nombre de logements publics.
- Catégorie 2 : le solde.

En ce qui concerne la catégorie 3, le projet de texte reprend les modalités relatives au calcul à effectuer afin d'obtenir le pourcentage de logements à attribuer à cette catégorie.

Au regard de la Fédération, le système prévu pour la catégorie 3 semble fort complexe et gagnerait à être simplifié ou, à tout le moins, être plus amplement explicité.

Dès lors que la catégorie 2 est intimement liée au « succès » rencontré par la catégorie 3, n'y a-t-il pas un risque de diminuer la disponibilité de logements pour le public à la limite de la précarité ?

En ce qui concerne les catégories 1 et 2, le projet prévoit d'attribuer les logements sur base des priorités régionales et le cas échéant, locales (cf. le point C.2 relatif aux grilles de priorités). Le candidat ayant cumulé le plus de points se voit attribuer le logement. L'avant-projet prévoit également qu'en cas d'égalité, le logement est attribué par priorité au candidat pour lequel le logement est proportionné. Si ce critère ne permet pas d'attribuer le logement à un candidat plutôt qu'un autre, le logement sera attribué au candidat dont la candidature a été inscrite en premier au registre. Dans l'hypothèse où la date d'inscription ne permet pas de départager les candidats, il sera procédé à un tirage au sort.

En ce qui concerne les candidats de la troisième catégorie, seul le critère de l'ancienneté sera pris en considération. A défaut, il sera procédé à un tirage au sort.

- L'attribution par dérogation

Le texte de l'avant-projet prévoit que le Comité d'attribution a la possibilité de déroger aux règles d'attribution dans trois hypothèses : le cas de force majeure, le cas de l'urgence sociale et certaines demandes de mutation dites « autres ».

Contrairement au texte actuel, l'avant-projet supprime le plafond prévu pour l'attribution de logement sur base de la dérogation relative à l'urgence sociale.

Actuellement, la circulaire ministérielle du 21 décembre 2012 dispose que le candidat locataire souhaitant bénéficier de l'attribution d'un logement pour une raison d'urgence sociale, doit déposer un dossier auprès de chaque société de logement concernée par sa candidature.

Ce dossier devant contenir des documents probants attestant de la réalité de la situation invoquée. Ces documents émanent soit d'autorités, soit de professionnels reconnus.

La Fédération des CPAS se montre favorable à la suppression de ce plafond qui permettra d'ouvrir davantage l'attribution de logements sur cette base à condition que les dossiers dérogatoires pour cause d'urgence sociale soient proposés par le Président du CPAS vu notamment le manque de solution de logement pour le public CPAS

A cet égard, la Fédération réitère sa volonté d'être associée à une éventuelle modification de la circulaire du 21 décembre 2012.

## **D. MODIFICATION DE L'ARTICLE 34 : LOYER (ARTICLE 13 DE L'AVANT-PROJET)**

Le regroupement des différents types de logements au sein d'une seule et même catégorie, à savoir le « logement public », entraîne *de facto* la suppression des différentes formules de calcul des loyers pour n'en maintenir qu'une seule.

L'avant-projet propose d'uniformiser la règle de calcul du loyer en maintenant, pour l'ensemble des logements, les règles générales de calcul prévues aux articles 29 et suivants de l'arrêté.

L'avant-projet modifie tout de même l'article 34 de l'arrêté et dispose que le montant du loyer obtenu sur base de la formule générale soit plafonné à 20 % des revenus ou à la valeur locative normale.

La Fédération réitère la proposition faite dans sa note du 17 septembre 2015 qui est que les loyers demandés aient une base de référence identique et soient complémentirement couplés aux revenus pour l'ensemble des catégories avec une progressivité suffisante pour assurer la viabilité du système.

En effet, un système progressif permettrait d'une part, de garantir une immunisation des bas revenus à un montant plafonné à 20 % des revenus et d'autre part, une participation progressive plus importante des personnes disposant de revenus plus conséquents. Un système progressif aurait le mérite de concilier les intérêts tant des personnes précarisées en contenant la charge locative, dans un budget du ménage serré pour vivre conformément à la dignité humaine, et ceux des sociétés de logement.

La Fédération des CPAS s'inquiète du fait que le Gouvernement wallon n'ait pas mené une vraie réflexion sur cette question comme proposé dans l'avis du 17 septembre 2015 qui disposait en outre que : « *la Fédération pense qu'il serait intéressant d'analyser les catégories de revenus proposées relativement aux statistiques disponibles ou à affiner sur les revenus des « ménages » en Belgique et de profiter de l'opportunité pour, d'une part, avancer dans l'individualisation des droits en partant pourquoi pas d'unité de consommation mais, aussi, pour rendre les seuils cohérents avec ceux existant dans la législation sociale.*

*La Fédération serait par ailleurs extrêmement intéressée de réaliser un travail sur l'harmonisation des seuils existants dans la législation qui concerne les CPAS ».*

## **E. MODIFICATION DE L'ARTICLE 35 : SURLOYER (ARTICLE 14 DE L'AVANT-PROJET)**

L'avant-projet d'arrêté revoit le mécanisme relatif au paiement d'un surloyer pour chambre excédentaire afin d'obtenir un système unique pour l'ensemble des locataires et ce, indépendamment du fait que le contrat de bail ait été conclu avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le mécanisme proposé n'est pas neuf dans la mesure où il se fonde sur celui qui était en vigueur en 1999.

Concrètement, l'avant-projet prévoit d'exempter du paiement du surloyer pour la première chambre excédentaire, d'appliquer un surloyer de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, à partir de la seconde chambre excédentaire et de maintenir l'exemption du paiement du surloyer pour le ménage dont un des membres est reconnu handicapé.

La Fédération des CPAS reconnaît l'importance d'uniformiser le système en vue d'un traitement égalitaire entre l'ensemble des locataires.

Le mécanisme tel que proposé par l'avant-projet d'arrêté dispose que la société doit proposer au locataire de muter vers un logement proportionné au sein de la même commune. Si le locataire refuse la proposition faite par la société, il sera redevable d'un surloyer conformément à ce qui est prévu ci-dessus.

La Fédération est favorable à cette proposition mais s'interroge tout de même sur la mise en pratique de ce mécanisme qui mériterait d'être plus amplement précisé.

Qui plus est, la Fédération est d'avis que dans l'hypothèse où le locataire refuse la proposition de mutation puis, dans un second temps, revient sur sa position, le paiement du surloyer soit tout de même maintenu.

## **F. MODIFICATION DES ARTICLES 48 A 53 : PROCEDURE RELATIVE AUX ETUDIANTS (ARTICLES 16 A 21 DE L'AVANT-PROJET)**

En ce qui concerne le logement étudiant et les différentes modifications proposées, la Fédération ne pense pas qu'il soit pertinent, au regard de la situation de la population wallonne actuelle, de limiter l'accès aux logements sociaux pour étudiants aux seuls étudiants de l'enseignement supérieur ou universitaire. Par cette modification, il n'est pas tenu compte de la problématique des jeunes majeurs qui poursuivent une scolarité dans l'enseignement secondaire. En effet, il n'est pas rare qu'un jeune majeur recommence ou poursuive son cursus dans l'enseignement secondaire. Cette nouvelle règle l'empêchera d'avoir accès à un kot social dont le montant du loyer est plus adapté à son budget. Cette mesure aura un impact direct sur les bénéficiaires des CPAS à la recherche d'un logement et désireux d'obtenir un diplôme de l'enseignement secondaire.

Par ailleurs, la modification prévue en ce qui concerne la prise en considération des revenus du ménage dont l'étudiant fait partie pose question pour les jeunes qui sont en conflit avec leurs parents. En effet, il est possible qu'un jeune ait été mis en autonomie et soit suivi par le SAJ tout en étant encore domicilié avec ses parents.

Concernant le renouvellement annuel de la candidature, la Fédération s'interroge sur la faisabilité de cette procédure qui impliquera que le jeune communique chaque année les revenus du ménage dont il fait partie.

La Fédération, soutenant la mobilité des jeunes, ne comprend pas la raison pour laquelle l'avant-projet prévoit que l'établissement scolaire dans lequel est inscrit l'étudiant doit se situer sur le territoire de la commune ou d'une commune contigüe à celle où se situe le kot. Au regard de la Fédération, la mobilité des jeunes ne se limite pas au territoire de leur lieu de scolarité.

\*\*\*\*\*