



Wallonie

Le ministre du logement,
des pouvoirs locaux et de la ville

Namur, le 19 JUIL. 2021

À Mesdames et Messieurs les
présidents de conseil
d'administration et à Madame
et Messieurs les directeurs-
gérants des sociétés de
logement de service public

Vos références : -

Nos Réf. : 2021/L/CC/J-Ch.P/RS/bs/C012/*

Personne de contact : Rodrigue SOYER - 081/810 830 - rodrigue.soyer@gov.wallonie.be

Objet : Priorisation des attributions aux ménages dont le logement est sinistré et solidarité entre SLSP

Madame, Monsieur le président,
Madame, Monsieur le directeur-gérant,

Notre Région vit une tragédie, qui touche durement et directement les Wallonnes et les Wallons, ainsi que les infrastructures publiques mais qui met aussi à mal l'un des besoins les plus élémentaires de tout être humain, à savoir le logement.

Sachez que je suis, avec l'ensemble du Gouvernement wallon, totalement engagé pour aider nos concitoyens et les pouvoirs publics de Wallonie, en ce compris, bien sûr, les sociétés de logement de service public, afin de leur permettre de poursuivre leur mission essentielle.

Des premiers contacts que mon cabinet a eu avec la Société wallonne du Logement et avec certains d'entre vous, il apparaît que les logements publics et leurs locataires ont été durement frappés par ces inondations.

À cet stade, nous analysons l'ensemble des aides qui pourront être mises à votre disposition et à celle de vos locataires à court, moyen et plus long terme.

L'heure n'est pas au bilan mais aux mesures urgentes, dont le relogement des personnes qui ont dû être évacuées et ne disposent pas d'une solution de repli qui doit se réaliser dans une logique de solidarité entre l'ensemble des acteurs public et notamment entre Société de logement de service public.

Le Gouvernement wallon a donc adopté, en urgence, un arrêté dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés

de logement de service public, dans le cadre du relogement des ménages sinistrés à la suite des inondations du mois de juillet 2021.

Il s'agit, d'une part, de mobiliser rapidement les logements inoccupés pour des raisons conjoncturelles (en attente d'une attribution, en attente d'une rénovation légère entre deux locataires, etc.) et, d'autre part, d'organiser la solidarité entre SLSP dont le territoire est voisin. A ce titre, il me paraît essentiel que les SLSP non touchées par des inondations puissent communiquer à celles qui ont subi des dommages importants à leurs logements la liste des logements qu'ils sont en mesure de mettre à disposition pour le relogement des ménages. Cette information peut être communiquée via l'extranet la Société wallonne du Logement sur la page dédiée à ce sujet en cours de construction.

Voici les principes de cet arrêté dérogatoire qui se veut souple afin de permettre une solidarité à grande échelle :

Ainsi, tout logement vacant entre le jour de l'adoption du présent arrêté et le 30 septembre 2021 est attribué prioritairement par les sociétés de logement de service public à des ménages qui ont dû être évacués en raison des inondations, selon l'ordre de priorité suivant.

Priorité 1 : aux locataires d'un logement attribué sur la base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (ou assimilé) organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public se situant sur le territoire de la SLSP ou sur le territoire d'une SLSP voisine.

Cet arrêté vise donc les SLSP directement touchées par des évacuations de logement mais aussi les SLSP voisines. Il s'agit de créer un mécanisme de solidarité et d'ainsi multiplier les chances de relogement pour les familles qui ont dû être évacuées d'un logement public.

Dans ce cas, le ménage est hébergé dans l'attente de pouvoir réintégrer le logement public initialement occupé. Si le logement n'est pas rénovable et doit faire l'objet d'une déconstruction ou d'une démolition, le ménage évacué est hébergé dans l'attente de l'attribution d'un nouveau logement public.

La relation entre la société et le ménage est réglée par une convention d'occupation précaire. Les termes de cette convention sont annexés à l'arrêté du Gouvernement wallon.

L'attribution du nouveau logement pour un ménage évacué d'un logement public devant faire l'objet d'une déconstruction ou d'une démolition se fait sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité.

La situation née de l'évacuation d'un ménage d'un logement public devant faire l'objet d'une déconstruction ou d'une démolition est considérée comme une urgence sociale telle que visée à l'article 23, 2° de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité. La limite des 10 % des attributions effectuées au cours d'une même année civile sur chaque commune prévue dans l'article 23, 2° précité ne s'applique pas. Il en résulte une possibilité de dépasser ce quota de 10 %.

Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation est calculé en exécution des règles définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

précité mais ne peut être supérieur au montant du loyer calculé du logement évacué par le ménage concerné pour le mois de juin 2021.

Priorité 2 : aux ménages dont le logement évacué n'est pas un logement d'utilité publique attribué sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement, dont les revenus imposables globalement relèvent des catégories 1 à 3 telles que définies par l'article 1, 29° du Code wallon de l'habitation durable et dont le logement évacué se situe sur le territoire de la SLSP ou sur le territoire d'une SLSP voisine.

Cette deuxième priorité vise donc à être activée lorsque le nombre de logements publics encore disponibles sur le territoire d'une SLSP touchée par les inondations ou des SLSP voisines après l'application de la **priorité 1**, permet de reloger des ménages relevant des catégories de revenus prévues par le Code wallon de l'habitation durable qui ont dû quitter leur logement privé.

Cette priorité peut être activée à la suite d'une demande émanant d'un CPAS, d'une commune, d'un relais social, d'une association, etc., ou formulée directement par le ménage concerné.

Dans ce cas, le ménage est hébergé pour une période maximale de six mois. À l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement à la suite de la catastrophe, la société peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de six mois au maximum. Dans tous les cas la convention d'occupation précaire est clôturée au maximum douze mois après sa signature.

La relation entre la société et le ménage est réglée par une convention d'occupation précaire. Les termes de celle-ci sont annexés à l'arrêté du Gouvernement wallon.

Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation est calculé en exécution des règles définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité.

Par ailleurs, j'ai proposé au Gouvernement wallon de débloquer des moyens financiers à attribuer aux Sociétés de logement de service public concernées afin de les aider à surmonter les frais engagés ou à engager suite à ces inondations. La Société wallonne du Logement est chargée de centraliser l'ensemble des données devant nous permettre de cibler les dépenses éligibles et les moyens à allouer par Société. Des informations complémentaires vous parviendront dès lors dans les jours à venir.

Sachant pouvoir compter sur votre dévouement à la cause qui nous unit et demeurant, comme toujours, à votre écoute, je vous prie de croire, Madame, Monsieur le président, Madame, Monsieur le directeur-gérant, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Christophe COLLIGNON



SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Arrêté du Gouvernement wallon dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public dans le cadre du relogement des ménages sinistrés suite aux inondations du mois de juillet 2021

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, article 94 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}; Vu l'urgence motivée par la nécessité de reloger rapidement les ménages sinistrés par les inondations du mois de juillet 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête:

Article 1^{er}. Par dérogation aux règles d'attribution des logements publics fixées aux articles 1^{er} et suivants de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, les sociétés de logement de service public attribuent des logements aux ménages qui ont dû être évacués de leur logement en raison des inondations intervenues entre le 14 juillet et les jours suivants selon les principes suivants :

1° tout logement vacant entre le jour de l'adoption du présent arrêté et le 30 septembre 2021 est attribué prioritairement par les sociétés de logement de service public à des ménages qui ont dû être évacués en raison des inondations, selon l'ordre de priorité suivante :

- a. aux locataires d'un logement attribué sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public se situant sur le territoire de la société de logement de service public ou sur le territoire d'une société de logement de service publics voisine ;

Les locataires d'un logement d'utilité publique disposant d'un bail, même oral, en vertu d'une disposition réglementaire antérieure à l'arrêté du Gouvernement du 6 septembre 2007 sont assimilés aux locataires visés à l'alinéa précédent.

- b. aux ménages dont le logement évacué n'est pas un logement d'utilité publique attribué sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement, dont les revenus imposables globalement relèvent des catégories 1 à 3 telles que définies par l'article 1, 29°, du Code wallon de l'Habitation durable et dont le logement évacué se situe sur le territoire de la société de logement de service public ou sur le territoire d'une Société de logement de service public voisine ;

2° dans le cas visé au 1°, a., le ménage est hébergé dans l'attente de pouvoir réintégrer le logement public initialement occupé. Si le logement n'est pas rénovable et doit faire l'objet

d'une déconstruction ou d'une démolition, le ménage évacué est hébergé dans l'attente de l'attribution d'un nouveau logement public.

L'attribution du nouveau logement pour un ménage évacué d'un logement public devant faire l'objet d'une déconstruction ou d'une démolition se fait sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité.

La situation née de l'évacuation d'un ménage d'un logement public devant faire l'objet d'une déconstruction ou d'une démolition est considérée commune une urgence sociale telle que visée à l'article 23, 2°, de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité. La limite des 10% des attributions effectuées au cours d'une même année civile sur chaque commune prévue dans l'article 23, 2°, précité ne s'applique pas pour l'exécution du présent arrêté ;

3° dans le cas visé au 1°, b, le ménage est hébergé pour une période maximale de 6 mois. A l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement suite à la catastrophe, la société peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de 6 mois au maximum. Dans tous les cas la convention d'occupation précaire est clôturée au maximum 12 mois après sa signature ;

4° la relation entre la société et le ménage est réglée par une convention d'occupation précaire définies en annexe au présent arrêté.

5° le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation est calculé en exécution des règles définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Dans le cas visé au 1°, a, le montant du loyer calculé ne peut être supérieur au montant du loyer calculé du logement évacué pour le mois de juin 2021.

Art. 2. Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Namur, le 19 juillet 2021.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,

Ch. COLLIGNON

Annexe - Convention de mise à disposition précaire d'un logement

Cette convention doit être conclue avant la mise à disposition du logement

La présente convention est conclue pour une durée maximale de six mois, éventuellement renouvelable six mois. La société de logement de service public doit résilier la présente convention, soit à la fin de la première période d'occupation, soit à la fin de la deuxième période, en donnant un préavis de trois mois par lettre recommandée envoyée séparément à chacun des époux ou concubins. Le préavis prendra cours le mois qui suivra sa notification. Les parties conviennent expressément que la présente convention ne peut en aucun cas constituer un titre de bail. Elles font de cette clause un élément substantiel sans lequel la présente n'aurait pas pu être conclue.

Entre les soussignés :

De première part :

(Nom de la société de logement de service public) :

ici représenté par :,

ci-après dénommé "la société",

De seconde part,

Monsieur

et son épouse, sa compagne

Madame,

ci-après dénommé "l'occupant",

attendu que la société (nom de l'organisme) a reconnu queréunit (réunissent) les conditions pour obtenir le bénéfice d'un logement conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2021 dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public dans le cadre du relogement des ménages sinistrés suite aux inondations du mois de juillet 2021, conviennent ce qui suit :

Article 1er. Objet

La présente convention a pour objet principal de mettre à disposition à titre précaire la maison - l'appartement - le studio - situé

Compte tenu de sa superficie habitable, soit m², le logement pourra accueillir au maximum personnes, soit adultes et enfants.

Ce logement est meublé - non meublé.

La mise à disposition prend effet à la date du et aura une durée de

Art. 2. Prix

Le prix de l'indemnité mensuelle de base due par l'occupant est fixé à euro /mois.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2021 dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public dans le cadre du relogement des ménages sinistrés suite aux inondations du mois de juillet 2021 impose, que l'indemnité d'occupation mensuelle demandée aux occupants ne soit pas supérieure à 20 % des revenus.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

Les revenus/ressources du/des occupant (s) s'élèvent à euro par mois. En conséquence l'indemnité mensuelle réduite s'élève pour la durée de la convention d'occupation précaire à euro par mois, soit du jusqu'à la fin de cette convention le

L'occupant est tenu de payer régulièrement, par anticipation, l'indemnité d'occupation entre le 1er et le 5 du mois en cours.

Les paiements de l'occupant sont versés au n° de compte de

Art. 3. Assurances

La société souscrit une assurance de type multirisque habitation. Le coût de cette assurance est compris dans l'indemnité. L'occupant pourra couvrir, à ses frais, par une police d'assurance, les biens dont il est propriétaire.

Art. 4. Etat des lieux

Un état des lieux a été dressé contradictoirement et en présence de l'occupant. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Art. 5. Entretien

L'occupant s'engage à entretenir le logement en bon père de famille et à le maintenir en bon état de propreté. A cette fin, il s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur destiné à garantir la bonne occupation des lieux et à les maintenir dans l'état où il les a reçus, sauf usure normale. Le règlement est fait en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre, approuvé par l'occupant, restant dans les mains du gestionnaire.

Art. 6. La présente convention n'est pas cessible

Les droits et avantages conférés par ou en vertu de la présente convention sont incessibles.

Art. 7. Respect du voisinage

L'occupant devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait, celui des personnes de leurs familles ou leurs visiteurs.

L'occupant devra éviter tout bruit excessif à l'intérieur du bâtiment de façon à ne pas troubler la quiétude des autres habitants de l'immeuble (radio, T.V.,...).

Art. 8. Commerce

Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble.

Art. 9. Animaux

Les occupants ne pourront avoir d'animaux qu'avec l'accord écrit de la société. Celui qui aura reçu cet accord sera tenu d'éviter tout bruit, toute cause de malpropreté à l'intérieur de son logement et sur les lieux communs.

Art. 10. Droit de visite

La société se réserve le droit de visite des parties communes qu'il peut exercer à tout moment via son mandataire chargé de l'accompagnement social.

Art. 11. Modification des lieux

Aucune modification ne pourra être apportée par l'occupant au logement sans l'accord écrit de la société.

Art. 12. Devoir d'information de l'occupant

Tout dégât au bâtiment ainsi que toute anomalie constatés par l'occupant devront être portés à la connaissance de la société dans les plus brefs délais.

Toute modification de la composition de ménage ainsi que des revenus et ressources devra être communiquée à la société.

Art. 13. Lieux communs

Les lieux communs devront être maintenus libres en tout temps.

Art. 14. Recherche d'un autre logement

L'occupant qui n'occupait pas un logement d'utilité publique avant la conclusion de la présente doit, de par la nature transitoire de la présente convention, rechercher un autre logement, éventuellement dans une autre localité. Le refus de prendre en location un autre logement convenable justifie la résiliation de la convention d'occupation avec comme conséquence

directe la suppression de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite. Dans ce cas l'indemnité mensuelle de base sera réclamée conformément à l'article 2.

Fait à, le

en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre restant dans les mains du gestionnaire.

L'occupant, La société,

Vu pour être annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2021 dérogeant à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public dans le cadre du relogement des ménages sinistrés suite aux inondations du mois de juillet 2021.

Namur, le 19 juillet 2021.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,

Ch. COLLIGNON