

EDITORIAL,

Chers membres,

L'année 2012 fut l'année de deux grands changements : l'installation de nouveaux Cclp et la réforme du code wallon du logement et de l'habitat durable et de tensions extrêmes.

La réforme :

D'application à partir de janvier 2013, elle n'a pas fait que des heureux. Nous attendions beaucoup, trop peut-être des ateliers organisés à partir de 2010 sur le fonctionnement du secteur. Et nous n'étions pas les seuls...

Notre crédo fut **l'humanisation du logement public** passablement écornée par l'arrêté de 2007, tout particulièrement au niveau des attributions de logements. Les locataires entrés dans un logement social pendant l'application de cet arrêté ont dû accepter n'importe quel logement, quel que soit son état, quel que soit son environnement, quelle que soit sa situation, sous peine de radiation des listes de candidats.

Le nouveau code et ses applications ont adouci la mesure, puisque les candidats ont maintenant le choix d'un lieu de vie, choix un peu restreint, mais choix tout de même, ainsi que du type de logement : appartement ou maison et la possibilité d'au moins un refus. **Un peu d'humanité leur est rendue.**

A côté d'autres mesures positives, telles que le plafonnement des loyers déplaçonnés, ou les modifications dans les points de priorité attribués aux demandeurs, l'entrée de locataires à revenus moyens, nous devons faire face à **une application dure des règles de proportionnalité et d'augmentation** des surloyers. Ces deux seuls points ont totalement déstabilisé un bon nombre de locataires. On se demande d'ailleurs pourquoi les locataires qui demandent une mutation n'ont pas accès au même choix que les candidats et risquent de se voir imposer un lieu de vie très éloigné de celui qu'ils quittent : pensons à une SLSP au territoire étendu de Chimay à Rixensart ! Quant à l'aide au déménagement promise: elle semble s'être réduite au fil du temps, comme peau de chagrin, aux ADEL (400€) à condition de n'y avoir pas déjà eu recours.(mais pas d'écrits encore)

Ne parlons pas non plus de la proposition de la **diminution des charges locatives**, qui s'est aussi diluée dans l'espace-temps, semble-t-il. Ceci n'est pas sans importance, car les locataires habitant des immeubles sont souvent pénalisés par des charges excessives, et c'est le sort qui attend les locataires qui quitteront une maison.

Assurément, une politique de mutations et de proportionnalité des logements plus équilibrée, plus souple aurait sans doute évité cette levée de boucliers.

Le ministre ayant constaté que 66.000 chambres sont inoccupées dans le logement public wallon, face à une trentaine de milliers de demandes de logement en attente, a organisé un vaste flux migratoire dans le but de remettre sur le marché de la location les soi-disant tout « grands logements à trois, quatre ou cinq chambres ». Payer, quels que soient les revenus, ou déménager, il faut choisir ! Ce qui a aussi comme effet pervers d'opposer deux **précarités** : celle des locataires en place et celle des candidats locataires. Et de plus, nous devons demander une mutation à laquelle

nous ne pensions pas, que beaucoup d'entre nous ne souhaitons pas. Comment donc avoir envie de passer d'une maison 3 chambres, par exemple, (enfin, souvent deux chambres et un réduit) avec jardin et caves ou garage, à un appartement une chambre sans cave ni quelquefois débarras ? Sommes nous des inciviques quand nous n'avons pas cette envie : n'oublions pas les 30.000 familles qui attendent... mais n'oublions surtout pas les quelques 20.000 logements privés vides qu'on pourrait peut-être utiliser et auxquels on craint de toucher !

Malheureusement, cette législation a eu comme effet pervers dans certaines régions de Wallonie (et spécialement au Brabant) de stigmatiser les locataires qui se font passer pour des voleurs et profiteurs par certains « bobos » qui ne sont au courant d'aucun sens de notre législation. Les gifles ont fusés de toute part.

La SWL ainsi que des représentants du ministre sont alors partis en croisade pour nous expliquer le bien-fondé de ces mesures et nous nous sommes trouvés devant une équipe ministérielle obnubilée pour ne pas dire obsédée par les 66.000 chambres inoccupées, au point, de répondre l'inaudible, voire l'inacceptable, aux questions qui ont été posées lors des séances d'information sur le sujet. *Toutefois, il faut ici, malgré tout souligner, le courage qu'ont eu certains agents de la SWL pour analyser cette législation, tenter de la rendre « explicable » et partir au front !*

A travers les réformes qui accompagnent chaque changement de ministre, il nous faut bien nous interroger à nouveau sur l'image que l'on a de nous, locataires sociaux. Qui sommes-nous donc pour avoir l'outrecuidance de demander un minimum de confort, de stabilité et de bien-être dans nos logements publics ? **Pour oser prétendre qu'il n'est pas sain de faire vivre deux ados ou deux jeunes gens de 20 et 22 ans, par exemple, dans une chambre de trois mètres sur deux ; pour oser déclarer que nous avons des droits sur un logement dans lequel nous avons investi parfois pas mal d'argent à la place du boilleur, alors défaillant ; pour oser réclamer que invalides INAMI ou handicapés SPF aient les mêmes droits ; pour oser revendiquer des logements moins petits pour les personnes âgées, qui ont besoin de place, pour éviter qu'un jeune couple déménage 3 ou 4 fois sur 10 ans !! Cela dépose en effet, le fait d'avoir une chambre en plus, cela veut dire des pièces assez grandes pour que le locataire puisse y circuler avec un déambulateur.**

Quelle sera la réaction de nos enfants si nous leur demandons d'attendre que nous ayons 65 ans pour nous donner des petits enfants ? Dans quel langage devons-nous nous adresser aux virus, microbes et autres vecteurs de maladie pour les prier de ne pas envahir notre organisme avant nos 65 ans, âge auquel on nous fait la grâce d'une chambre supplémentaire ? A 40 ou 50 ans, des personnes sont parfois bien mal en point !!

Toutes les protestations engendrées par la publication des arrêtés d'exécution sont restées lettres mortes et nous ne sommes pas loin de passer pour des égoïstes, nous qui souhaitons simplement rester dans le lieu où nous avons passé notre vie.

Il est vrai qu'il n'est pas écrit dans ces arrêtés que les sociétés sont obligées d'appliquer à la lettre cette loi. **Pouvoir, dans le texte, a pris la place de devoir. Pouvoir, à la fois verbe et nom. Le pouvoir qui peut continuer à nous livrer à l'arbitraire des sociétés, tant il est vrai que tous les locataires wallons, sur bien des points, ne sont pas logés à la même enseigne. Néanmoins, ne nous plaignons pas. Quand devoir remplace pouvoir, c'est encore pire. Alors, où est le stuut ? La sécurité juridique existe-t-elle encore ?**

Et l'AWCCLP, qu'est-ce qu'elle vient faire là-dedans ?

Quand il y a dix ans, Marie Claire Brancart a accepté de reprendre des rênes (presque imposées d'ailleurs) de ce qui s'appelait alors la Fédération des Habitants de cité, cette association était moribonde !

Il fallait repartir de zéro : nouveaux membres, nouveau CA, nouveaux statuts, en vertu du Code Wallon du logement.

Que disent donc nos statuts ?

« L'association a pour objet social et pédagogique :

- Rencontrer les besoins en COMMUNICATION des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires de Wallonie, nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à leur rôle d'informateur des locataires et propriétaires du logement social.

- Rencontrer les besoins en FORMATION des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires de Wallonie, indispensable à leur compétence d'avis et d'approbation qu'ils ont à rendre en matière juridique et sociale en vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 31 janvier 2008. L'association met tout en œuvre pour aider les membres des Comités Consultatifs à accomplir valablement les différentes missions qui leur sont dévolues par ce même arrêté.

...

Elle peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son objet.

...

- Apporter aux Comités Consultatifs, notamment par des outils de négociation ou de médiation, une assistance ou un accompagnement direct ou indirect dans l'accomplissement de leurs missions réglementaires et dans leurs démarches.

...

Le Conseil d'administration est composé de trois personnes au moins. Le nombre d'administrateurs est constitué majoritairement par les membres effectifs issus de CCLP.

La candidature d'administrateur est adressée par écrit au Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil désigne parmi ses membres un bureau comprenant président, secrétaire et trésorier au minimum.

Le Conseil d'administration assure la gestion journalière de l'asbl.

Les administrateurs sont habilités à représenter l'association dans des missions précises préalablement décidées par le Conseil.

L'aide et la subvention apportée par le Gouvernement et la SWL à notre association furent subodorées à la rédaction et ensuite **au respect des missions définies dans ces statuts**. Et elle l'est toujours.

Nous ne sommes pas un organisme de « défense des locataires » à **l'état pur**, et nos missions telles que définies par nos statuts ne nous permettent pas d'organiser des « manifestations » en tant que telle. Même si très souvent nous dépassons nos limites et menons de véritables combats. Nos missions sont différentes de celles des CCLP pour qui notre association apporte aide notamment face aux devoirs bien ingrats de vérification des provisions et charges et autres activités. Nous sommes présents dans tous les organes d'aides : chambre de recours, commission de recours et de contrôle, rencontres de médiations, formations, etc. Il faut reconnaître que parfois, nous avons outrepassé ces missions mais toujours de manière diplomatique et correcte.

De nombreuses séances de formation ont été organisées conjointement par le Cabinet du logement et la SWL à travers la Wallonie : séances où les **membres CCLP étaient bien trop peu nombreux** ! Pourquoi ? Nous l'avons regretté amèrement. *Regretté aussi parfois le type de question posée qui n'avait strictement rien à voir avec le sujet brûlant des surloyers et mutations mais de problème personnel au sein du logement !!!!!*

La fin d'année 2011 fut une catastrophe en période de fêtes : quand allait démarrer le nouveau mandat CCLP ? Tous, étions en attente : SLSP et anciens CCLP d'une nouvelle procédure qui prit un sacré retard. La tension était à son paroxysme.

Fin 2012, rebelotte, les fêtes totalement assombries par le désarroi et la colère des CCLP et locataires face à la réforme et à juste titre. Fêtes assombries aussi par la méchanceté de certaines personnes qui nous ont pris pour cible afin de cracher leur venin. Non constructif bien sûr ! Comme vous tous, nous sommes bénévoles (avec bien plus d'heures de travail qu'un employé !!) !

Pour autant, nous **n'avons pas pratiqué l'attentisme** que nous reprochent une maigre partie des CCLP :

- une étude et des demandes bien claires ont été adressées aux instances compétentes (voire même direction de mutuelle) concernant la problématique des invalides reconnus par l'INAMI et les handicapés reconnus par le SPF(ex Vierge Noire), afin qu'ils aient les mêmes droits ; le Ministre s'est ouvertement engagé à faire avancer ce dossier. Des rencontres formelles avec les instances furent organisées.

- nous avons déposé devant le Conseil d'état un recours en urgence et en annulation de l'arrêté d'octobre 2012, modifiant l'arrêté de juillet 2012, cet arrêté qui met fin aux baux à durée indéterminée signés avant 2008. En fait, l'origine de beaucoup de tracas. Nous avons été déboutés pour ce qui de l'extrême urgence ; nous avons alors réintroduit une demande de poursuite d'annulation de l'arrêté. Il faudra donc le temps que le Conseil d'Etat se prononce. Et nous rappelons là, que **ce n'est pas la personne du Ministre que nous attaquions mais bien une législation qui met à mal trop de locataires**. Il nous tient à cœur d'ailleurs de féliciter et remercier notre collègue Grégoire MULIMBI pour l'aide précieuse et le travail fouillé qu'il a accompli pour nous tous. Pendant que certains cuisaient la dinde, nous tentions l'impossible.

On n'attrape pas les mouches avec du vinaigre : certains d'entre vous ont envoyé au Ministre, à notre suggestion, des courriers dans lesquels ils exprimaient clairement et dignement leur désarroi devant des mesures aussi radicales; d'autres ont hélas été plus agressifs, grossiers voire même vulgaires et menaçants. C'est une attitude qui ne sert aucune cause et qui a hélas discrédité certains CCLP aux yeux de leur société ou instances.

Et si nous avions espéré une modification des surfaces minimales imposées par l'AGW sur la salubrité, nous voyons s'éloigner cet espoir.

Il reste que les CCLP peuvent encore se battre pour que les sociétés, elles-mêmes, remesurent « les soi-disant » chambres à coucher que nous surnommerions « placards » et requalifient certains logements. Rien n'est impossible quand il n'y a ni caves ni grenier, ni réduits, ni débarras.

Les surloyers sont-ils une manne inespérée pour les sociétés qui ne cessent de réclamer plus d'aide pour remplir leur mission sociale ? Mais fallait-il pour autant aller la chercher dans la poche des locataires ? Notons que certaines SLSP n'apprécient nullement de réclamer cette sanction sans contrepartie à offrir. Rappelons qu'elles n'ont pas assez de logements à une ou deux chambres pour permettre ces déménagements. Rappelons aussi que les gouvernements successifs n'ont cessé d'annoncer la construction de milliers de logements sociaux. On est très loin du compte ; pourquoi devrions-nous en faire les frais ?

Et il faut l'ajouter hélas, ce surloyer ne servira pas à remplir les caisses de la Swl qui vit actuellement des heures difficiles en ce qui concerne son management : il est grand temps que là aussi certains CCLP ne se fassent plus ridiculiser en faisant un amalgame de tout et en imaginant que c'en est le but. Les ennuis que les médias ont relatés ces derniers temps au sein de la SWL n'ont pas à rentrer en ligne de compte avec la réforme.

Tout comme, nous reconnaissons que le locataire n'a pas à pâtir des problématiques financières du secteur.

Les « élections » des Cclp, mandat 2012-2016

Commencée sous le signe du chaos et du retard, cette **opération inutilement onéreuse** n'a abouti qu'à 8 véritables procédures d'élections. Qui, hélas, posent encore et toujours de nombreux problèmes.

Suite à la confirmation, fin janvier 2012, du maintien de la procédure électorale de renouvellement des comités consultatifs de locataires et de propriétaires (CCLP), les sociétés de logement de service public (SLSP) ont informé leurs électeurs, par le biais d'un affichage et de la distribution de brochures (+/- 120.000), de leur possibilité d'élire et de faire partie des comités précités.

Dans l'ensemble, la campagne d'information qui a précédé les élections a plutôt bien fonctionné **puisque'un CCLP a pu être mis en place dans 64 sociétés sur les 68 existantes.**

Il semble dès lors que ces élections 2012 n'ont pas eu à pâtir trop d'un démarrage un peu lent, **sans doute compensé par une prolongation des délais** repris dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008.

La SWL a, quant à elle, joué son rôle de soutien des sociétés de logement par l'édition de brochures d'information et de deux circulaires, l'organisation de séances d'information à destination des électeurs et candidats potentiels, la diffusion d'un programme de calcul permettant de déterminer un nouveau calendrier de procédure dans l'hypothèse d'un nombre insuffisant de candidats, la communication de bulletins de vote et enveloppes etc.

On peut aussi ici remercier l'aide apportée à l'Awccp par Monsieur D Chapelle et A-S Colson dans toute cette procédure.

Quelques chiffres :

➤ Malgré des débuts difficiles, un CCLP a pratiquement pu être mis en place dans chaque SLSP. Seules 4 sociétés ont dû constater l'arrêt de la procédure sur les 68 qui l'avaient initiée.

Pour ces 4 sociétés, la relance de la procédure conformément à l'article 12 §2 de l'AGW du 31 janvier 2008 n'a pas permis d'obtenir un nombre de candidats au moins égal à 3.

➤ 56 sociétés ont déclaré « élus sans lutte » les candidats qui s'étaient présentés, leur nombre étant compris entre 3 et 15. Pour ces 56 sociétés, les CCLP ainsi constitués totalisent environ **460** membres.

➤ 8 sociétés ont poursuivi le processus instauré par l'AGW de janvier 2008 jusqu'à l'organisation d'élections en bonne et due forme, les candidats pour chaque CCLP dépassant le nombre de 15.

La tenue des élections dans ces 8 sociétés a nécessité l'impression de 28.000 enveloppes et l'édition d'autant de bulletins de vote (papier particulier).

Un accord a pu être trouvé avec la Poste afin que seules les enveloppes de retour contenant le bulletin de vote soient facturées.

Le nombre de candidats en lice était de 164 au total pour ces 8 sociétés.

Leurs 28.000 électeurs se sont manifestés à hauteur de 5.871 bulletins renvoyés, soit un pourcentage de 21 % de participation.

On peut estimer le coût total de l'organisation de ces élections dans ces 8 sociétés à 4780€.(auquel il faut rajouter tous les autres frais pour la procédure !)

➤ La situation, est, au vu de ces chiffres, sensiblement la même qu'en 2008 puisque à l'issue des élections précédentes, un CCLP avait pu être mis en place dans 64 sociétés. Parmi celles-ci, seules 8 sociétés présentaient un nombre de candidats supérieur à 15.

Difficultés auxquelles durent faire face les SLSP :

➤ Certaines difficultés se sont posées, au début de la procédure, concernant la portée de la notion de locataire et de propriétaire exigée pour figurer sur la liste des électeurs : fallait-il reprendre parmi celle-ci les ASBL qui sous-louent des logements, qu'en était-il du propriétaire d'un garage, du locataire à qui un congé renon avait été notifié...

➤ Il se pose également un problème pratique de diffusion de l'information lorsque celle-ci doit prendre la voie réglementaire d'un affichage au siège de la société (cf. affichage de la liste des électeurs) alors que le territoire couvert par la société de logement est très étendu. Il en est de même s'il est prévu un affichage dans chaque quartier (cf. information sur l'arrêt de la procédure) alors que les logements sociaux de la société sont isolés et séparés par une distance géographique importante.

➤ L'exigence de la production d'un certificat de bonne vie et mœurs pour que la candidature soit acceptée a généré une certaine iniquité au niveau de la sanction du non respect de cette condition. En effet, comme l'a fait remarqué la Commission de recours et de contrôle dans ses décisions, la demande de production de ce document ne pouvait légalement se justifier et en conséquence, les candidatures refusées sur cette base ont été systématiquement admises en cas de recours devant la Commission ou dès lors que la société de logement était au courant de cette absence de base légale.

➤ Il a été malaisé d'arrêter la date de prise de cours et de fixer le nouveau calendrier de la procédure lorsque le nombre de candidats était inférieur à trois (à partir de quand appliquer le délai d'un mois, à quelle étape). En outre, la réglementation laisse planer un doute quant au nombre de procédures à relancer : pousser à son extrême, ce nombre serait illimité, tant qu'un CCLP n'a pu être constitué...
Un pragmatisme élémentaire pousserait à limiter ce nombre à deux procédures.

➤ Enfin, les sociétés de logement de service public sont nombreuses à s'être demandé à partir de quand mettre en place le nouveau CCLP lorsqu'il y avait eu élection sans lutte (soit dans la majorité d'entre elles). En effet, l'article 27 de l'AGW du 31 janvier 2008 prévoit que la société réunit le comité en question dans les trois mois de son élection. S'il n'y a pas d'élection, se pose la question du moment où l'on peut convoquer le nouveau CCLP, de la date à laquelle l'information relative à la composition du nouveau comité est diffusée aux électeurs, de la clôture des comptes si la procédure de renouvellement est arrêtée assez tôt dans le calendrier.

De plus, il est désormais prévu que les membres du conseil d'administration de la SLSP représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires sont nommés par le Gouvernement sur base d'une liste de candidats présentée par le CCLP dans un délai de trois mois à dater de sa constitution. Leur mandat est d'une durée égale à la durée du mandat des membres du CCLP augmentée de trois mois (art. 148 du Code wallon du Logement). Il sera difficile, à cet égard, d'obtenir une certaine homogénéité des dates de présentations de ces listes dès lors que les nouveaux CCLP sont, pour l'instant, mis en place à des périodes différentes.

On ne peut pas dire qu'on se bouscule au portillon pour entrer dans nos Cclp ! Encore moins parmi la jeunesse, hélas ! Nous reconnaissons -et ceux qui y travaillent assidûment, nous le disent souvent- qu'être actif dans un CCLP demande énormément d'heures de travail et d'énergies et d'information et recherches personnelles.

Nous souhaitons donc la bienvenue à ceux et celles qui ont décidé de rejoindre des CCLP et remercions ceux et celles qui ont décidé de faire encore un bout de chemin avec nous.

Notre proposition une nouvelle fois renouvelée : N'hésitez donc pas à travailler avec des « personnes-relais » ou personnes-ressources » qui veulent s'investir dans leur quartier sans pour autant désirer être membre effectif au CCLP.

Plusieurs CCLP agissent de la sorte et la **dynamique est très rentable et bizarrement aucune lutte de pouvoir, rien que de la créativité !**

Si nous avons un vœu à formuler, ce serait que tous les CCLP puissent fonctionner dans la paix et la convivialité à la création de projets locaux en partenariat avec leurs SLSP et l'associatif local.

Mais voilà : quelle idée ont donc certains de ce qu'est le travail d'un Cclp pour transformer ainsi certaines assemblées en concentrés d'agressivité voire pugilats?

Ce mandat est le sommet des querelles, tensions et surtout d'actions individuelles ne tenant nullement compte, par endroit, de l'esprit de collégialité qui doit prévaloir au sein d'un CCLP pour l'exercice de ses missions.

Nous rappelons également qu'il est impératif de mettre de côté nos idéaux et appartenances politiques pour ce type de mission.

Non, un parti politique n'a pas à dicter le chemin aux membres CCLP qui « doivent » être les représentants des locataires au sein du Conseil d'administration de la société. Ces deux personnes sont élues en toute collégialité par tous les membres du CCLP peu importe l'appartenance privée politique du représentant(e).

A vos agendas :

La fusion de 5 SLSP de la région de Charleroi se profile pour juin 2013 : nous organisons conjointement avec ces 5 sociétés et les 5 CCLP concernés **une rencontre fin avril ou début mai**. Nous attendons la mise en place de l'agenda de ces directeurs gérant et vous confirmerons dès que possible la date.

Nos Comités de concertation vont recommencer (si possible en **partenariat** comme prévu avec al SWL) mais plusieurs agents sont actuellement en maladie.

Notre AG annuelle aura lieu en mai (date à vous confirmer) : nous vous demandons donc de nous envoyer au plus vite (surtout pour les nouveaux CCLP) les coordonnées de la personne déléguée qui représentera votre CCLP (une seule et unique personne) à cet effet.

Une rencontre (régionale) aura également lieu avec tous nos CCLP afin de leur présenter les missions du référent social et surtout l'implication directe du CCLP dans ses missions (enfin, des actes constructifs qui nous mettront en contact direct avec les locataires et SLSP). La date vous sera communiquée très rapidement.

Colloque annuel : le samedi 19 octobre 2013 à Namur (10 ans de l'Awccclp)

Autres propositions : nous souhaiterions que le gouvernement, le Cabinet etc....relance des **appels à projets pour les CCLP**. Quels sont vos désirs, vos projets ? Ceci, afin que nous puissions les porter auprès des autorités afin que d'éventuels appels à projets futurs rencontrent vos aspirations de terrain. **Propositions à nous rentrer au plus tard via mail ou courrier à notre siège social à Namur pour le 15 avril 2013**. Nous tenterons alors de les défendre auprès des instances.

Petit rappel : beaucoup d'entre vous, n'utilisant pas internet se plaignent que les membres CCLP ne leur transmettent pas toujours les documents. Nous vous demandons de bien vouloir veiller un maximum à ces personnes. Merci à vous. Il n'est pas possible de forcer quiconque à acheter un ordinateur même si c'est un outil très adéquat.

Notre Asbl recrute-si possible parmi les membres CCLP- **une personne bénévole, libre en journée, très facilement mobile bien sûr (68 SLSP à travers la Wallonie), ayant une orthographe et une capacité de rédaction exemplaire** pour relecture et correction de textes mais surtout **capable de mettre « en musique informatique des documents »** que nous lui transmettrions (ex : le bulletin de liaison ou tout autre document d'information, rapport de visites ou colloques auxquels elle assisterait).

Ceci afin de soulager les membres de l'AWCCLP et leur permettre d'être plus encore sur le terrain de manière concrète auprès des CCLP : les audiences de chambre de recours et de commission de recours se multipliant également.

Cette personne devra bien sûr adhérer à la philosophie partenariale et constructive de l'association et faire preuve de déontologie et discrétion absolue.

Tous frais bureautiques engagés et de déplacements utiles pris en charge sur base de factures établies au nom de l'Asbl.

Dans ce bulletin, vous y trouverez notre position face à la réforme et qui fut exposée lors du colloque sur le sujet à l'Union des villes et Communes wallonnes.

Un article de presse.

Un résumé de la réforme fait par Xavier Lombart et qui pourra être revu lors de CC

Une étude sur la problématique du Handicap Inami et SPF par G Mulimbi

Une copie du discours d'introduction à notre colloque de 2012.

L'arrêté du 4 octobre 2012 (réforme) et une copie de l'arrêté sur les critères minimaux de salubrité (à la demande de ceux qui n'ont pas internet)

Malgré la situation complexe et difficile actuelle, nous souhaitons à tous de revenir vers une dynamique constructive dans le cadre de nos missions.

Bien cordialement

Marie Claire Brancart et Lucienne Souka

Position de l'Awccdp face à la réforme

Discours prononcé le 29 novembre à l'Union des Villes et Communes Wallonnes

Mesdames et Messieurs, en vos titres et grades respectifs, bonjour

Le texte que nous vous présentons aujourd'hui, nous l'avons titré : « **L'enfer est pavé de bonnes intentions** »

Deux rappels préalables qui nous paraissent nécessaires :

L'article 23 de la Constitution Belge nous dit que :

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Les droits qui en découlent comprennent notamment :

- le droit à un logement décent;
- le droit à l'épanouissement culturel et social.

Le Code wallon du logement, dans son article 2 stipule que :

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

Merci à l'Union des villes et communes wallonnes de nous avoir une fois encore permis de nous exprimer. Les deux références citées en tête de cet avis définissent d'entrée de jeu le contexte dans lequel se place cette intervention: l'humain. Et nous avons choisi d'en parler avec des mots simples, les mots du cœur pour répercuter les angoisses ou l'incompréhension manifestées par certains de nos locataires. Contrairement à ce qu'en pensent certains, nous ne jouons pas sur l'émotionnel, mais sur la réalité du terrain.

Vous entendrez l'avis de l'AWCLP, et à travers elle celui des locataires, car nous sommes avant tout des locataires qui profitons de ou subissons les réformes qui nous tombent dessus à chaque changement de ministre. Cette réforme-ci a de particulier qu'elle est issue d'une consultation assez exceptionnelle, nous semble-t-il, de l'ensemble des acteurs du logement

public, à laquelle nous avons participé avec bonheur. Ce fut une expérience unique et extraordinaire dont nous remercions l'équipe ministérielle en place.

Les remarques, positives ou négatives que nous formulons s'adressent à tous les décideurs du secteur : pas forcément et seulement au ministre et à son équipe, mais aussi aux parlementaires, aux membres de l'UVCW, à la SWL, sans distinction de couleur politique car cela ne nous intéresse pas, et aux directeurs de sociétés, bref à tous ceux qui ont participé à la préparation des deux premiers arrêtés.

Pour autant, nous ne sommes pas contre le changement s'il n'aboutit pas à un recul social. Que des locataires, en janvier 2013, signent un contrat de bail modifié ne nous dérange pas, ils s'engageront en connaissance de cause, à condition d'apporter quelques aménagements au contrat de bail proposé et tout particulièrement à la définition d'une chambre, puisque la plupart de nos misères partent de ce concept.

La note d'orientation qui concerne cette réforme, nous avait laissés pleins d'espérance. Il y a dans les arrêtés de juillet et octobre 2012, quelques décisions que nous contestons avec force.

Et surtout, notre juriste, Grégoire Mulimbi, nous a incités à une relecture précise de ces arrêtés en attirant notre attention tout particulièrement sur les nouvelles règles de mutations et les surloyers qui sont déjà la cause de beaucoup de tracasseries et de désespoir chez certains locataires et membres de nos Cclp.

A la *mesure 32* de cette note d'orientation, nous pouvons lire : « *L'AWCCLP sera consultée sur les réformes importantes en matière de loyer, de participation des locataires, sur les programmes de rénovation, par le biais de sa présence au sein du Comité technique auprès de la SWL* »

Mais en visitant le site de l'UVCW nous constatons que, je cite : « Dès la première lecture, l'Union des Villes et Communes de Wallonie fut associée, avec la Société wallonne du Logement dans le cadre d'un groupe de travail spécifique, à la rédaction du présent arrêté. Au cours de ces discussions, de nombreuses avancées ont été obtenues ».

Des avancées pour qui ? Pas forcément pour nous, locataires puisque contrairement à ce que nous permettait d'espérer la mesure 32 précitée, nous n'avons pas été associés à ce travail.

C'est dommage, nous aurions peut-être pu adoucir certaines mesures.

On peut lire aussi sur ce site, que c'est le comité des slsp de l'union des villes et communes qui a exigé l'uniformisation des contrats de bail comme préalable à toute discussion.

Depuis quelques années, Marie Claire Brancart consacre beaucoup de temps et d'énergie et a mis toute son intelligence dans la défense d'un partenariat entre nous et les autorités du secteur, et entre nous, les Cclp et les sociétés. Nous pensions naïvement, sans doute, que la plupart des sociétés adhèreraient à cette philosophie, puisque nous sommes condamnés à travailler ensemble par le CWL et ses arrêtés d'application.

Il semble donc que,

- soit nous ne consultons pas le même dictionnaire, vous et nous. Dans le notre, un partenariat est une association entre deux ou plusieurs entreprises ou entités qui décident de coopérer en vue de réaliser un objectif commun,

- soit vous n'êtes pas demandeurs, vous estimez peut-être que nous n'avons pas les compétences pour intervenir ou que, contrairement à ce qu'affirme la note d'orientation, le locataire n'a pas sa place dans la prise de décisions qui le concerne

Force nous est alors de constater qu'il n'y a pas d'objectif commun. L'objectif de l'Awccclp et des Cclp est le bien-être des locataires, le bien-être, nous osons dire des locataires sociaux et autres car les locataires privés sont les éternels oubliés des réformes locatives et c'est bien parmi eux que l'on veut renvoyer certains d'entre nous.

Quant à votre objectif, nous ne le voyons pas. Ou plutôt nous n'osons comprendre que vous souhaitez peut-être transformer le logement public en logement de transit public. Mais quel est donc le but réel de cet imposant jeu de chaises musicales auquel devront se livrer les locataires alors que nous lisons sur la farde distribuée par la SWL le 23 novembre dernier qu'un des buts de la réforme est de stabiliser le cadre de vie des locataires.

Il serait fastidieux de dresser une liste précise de toutes les innovations de cette dernière réforme. Reconnaissons que nous y trouvons des améliorations et pointons-en quelques-unes. Nous avons apprécié les modifications relatives à la candidature aux logements. Elles rendent de l'humanité à des candidats locataires qui ne sont plus seulement le résultat d'une addition de chiffres, mais peuvent émettre des préférences de lieu et de logement. Notre

enthousiasme est cependant tempéré par le manque de générosité dans l'octroi de l'espace de vie.

Nous apprécions aussi que nos locataires soient représentés par un deuxième administrateur, que le subside des cclp soit doublé, que le temps pour remettre nos avis soit allongé, et nous devons aussi assurer l'accueil des nouveaux locataires ; mais je voudrais rappeler que nous sommes des bénévoles, majoritairement d'un certain âge, et que nous ne pouvons pas assumer davantage de missions. D'autant que les règles de mutations et de surloyer en ont déjà découragé plus d'un, et nous pouvons juste espérer que nos Cclp ne vont pas se diluer dans certaines eaux moins accueillantes de ces arrêtés.

Nous avons demandé un accompagnement social dans toutes les sociétés. Un référent n'est pas un service social à lui tout seul, mais c'est un bon début.

On laissera tranquilles les ménages comportant un membre de 70 ans ou handicapé. Fort bien. Mais il y a une injustice flagrante à ignorer les personnes en invalidité reconnue à plus de 66% (INAMI), alors que l'on accepte le handicap SPF.

Si le document que le locataire fournit reconnaît une perte d'autonomie d'un tiers ou à plus de 66 %, qu'il émane de l'INAMI ou du SPF, il doit être pris en compte. Nous considérons qu'il s'agit d'une discrimination inacceptable..

Et nous arrivons à ce qui est à l'origine de notre inquiétude : la création d'un "droit d'habitat" pour 9 ans, dont nous craignons qu'il se transforme en non-droit pour les plus anciens locataires ; les mutations et les surloyers, et là on peut une fois encore se dire que la simplicité n'est pas une vertu de l'administration et que ce qui va être imposé aux locataires ne peut résulter que d'une méconnaissance flagrante des réalités locatives sociales.

L'arrêté de l'exécutif régional de 1983 introduit le contrat-type de bail, (bail à durée indéterminée), avec un engagement du preneur à accepter les mutations éventuellement proposées par la société vers un logement mieux adapté ou de payer 1000 FB par chambre excédentaire, la première étant exemptée de ce supplément. **(proposition : ce qui implique qu'il y ait une contrepartie : un logement à proposer, ici on ne propose rien, nous paierons qu'il y aie ou non un logement libre)**

Les arrêtés suivants, de 1999 et de 2007, ont maintenu cette règle **sauf** que pour ce dernier le logement proportionné proposé doit se situer dans la commune où habite le locataire.

En ce qui concerne les logements sociaux, cette disposition transitoire a été maintenue parce que la volonté du Gouvernement a toujours été que « *les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation restent soumis aux dispositions anciennes quant au régime locatif* », comme cela est confirmé dans l'avis du Conseil d'Etat, du 16 février 2001.

Cela constitue aussi une garantie à la sécurité juridique du locataire social et une protection de sa confiance légitime à l'égard de l'autorité publique.

Le logement non proportionné est remplacé, dans l'arrêté de 2012, par la notion de logement sous-occupé, c'est-à-dire comportant au minimum une chambre excédentaire, et le surloyer est progressif : 25, 60, 100 ou 150€ selon le nombre de chambres, et des règles de mutation assez compliquées, sont imposées aux locataires sociaux .

Quelle sera l'efficacité de cette mesure ? Par exemple, une locataire qui émarge au CPAS, reçoit un peu plus de 700€ par mois. Elle préférera, me dit-elle se serrer davantage la ceinture et payer un surloyer de 60€ (35 de plus que l'an dernier) plutôt que de quitter un logement à 3 chambres, parfaitement entretenu et bien équipé. Le déménagement, elle n'est pas vraiment contre, mais elle se pose des questions qui peuvent vous paraître insignifiantes et qui lui sont primordiales : quelle sera la qualité du logement qu'elle recevra ?, que faire si les meubles sont trop grands pour un logement trop petit : elle vient de laisser ses économies dans le réfection de l'étage et, en partant, elle devra arracher la nouvelle moquette, faudra-t-il comme on dit chez nous « mettre la hache » dans sa cuisine équipée, qu'on lui demandera d'enlever mais dont les dimensions sont celles de la cuisine actuelle ?, elle est la première locataire de la maison, elle connaît tout le monde dans le quartier , arrivera-t-elle à s'intégrer dans le quartier imposé, ...Et pour d'autres que feront-ils de leurs animaux, s'ils passent d'une maison à un appartement ?

Ce qui revient à une dégradation de vie familiale, sociale et personnelle de la locataire et à la disparition de sa propriété sociale qui justifiait son contrat à durée indéterminée

Par ailleurs l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 disposait que « le ménage doit satisfaire aux conditions de revenus et patrimoniales à la date :

- de l'introduction de la demande de candidature ;
- de la confirmation de la candidature ;
- de l'attribution du logement.

L'article 24 de l'arrêté de juillet 2012 stipule que le droit d'habitat cesse lorsque le locataire ne répond plus à ces conditions. Devons-nous conclure que tout ménage, en particulier celui qui demande une mutation, dont les revenus dépassent le maximum autorisé, sera expulsé du logement public ? Ceux-là aussi préféreront payer.

Bon nombre de locataires, qui vont subir cet arrêté ont signé il y a une trentaine d'années, voire plus avec leur société, un contrat de bail à durée indéterminée, avec pour certains, une promesse, orale, de pouvoir acheter ce logement après quelques années, ce qui, bien entendu n'a pas eu lieu ; acheter leur logement, pas celui en mauvais état vendu deux rues plus loin,. Ces gens sont entrés dans des logements soit neufs et sous équipés, soit ayant déjà été occupés par d'autres et non entretenus par leur société. Et forts de pouvoir y terminer leur vie, les ont améliorés, ou ont réalisés eux-mêmes les entretiens dévolus normalement au bailleur.. Et voici, qu'une rupture unilatérale de ce contrat vient gâcher leur dernier tiers de vie en les incitant, voire les obligeant à déménager sous peine d'être pénalisés par un surloyer injustifié à défaut de se voir proposer un logement. Ils ne comprennent pas !

Et, cerise sur la gâteau, ils devront accepter de s'installer dans n'importe quelle commune desservie par la société de logement, parfois très loin du lieu qu'on les incite à quitter.

Leur tort? Habiter un soi-disant trop grand logement, c'est-à-dire comportant trop de chambres, que, parfois on leur a imposé à leur entrée dans la société, faute de logement plus petit. Il est vrai, comme M. Monnier l'a fait remarquer à un de nos locataires, cette mesure se trouve dans la note d'orientation, mesure 19. Mais nous n'y avons pas lu que nous pouvions passer de trois à une chambre et on n'y a pas lu non plus que lorsqu'on est dans un logement à quatre chambres, on peut en être expulsé. Cette note d'orientation n'est pas assez précise pour que nous ayons pu en déduire tout ce qui nous bouleverse à présent.

Et pour ce qui est des soi-disant « très grands logements », nous ne sommes pas tous logés à la même enseigne. Certains ont de grandes chambres et de grands livings, d'autres des chambres plus petites et de plus petits livings. Et si l'on peut vivre facilement à six dans les

premiers, c'est beaucoup plus difficile, dans les seconds. La question est : est-ce que le nombre de chambres répertorié par la société correspond au nombre de pièces habitables défini dans l'arrêté sur la salubrité du 30 août 2007, où il est plus souvent fait mention de surface habitable. Il conviendrait donc, dans un souci d'honnêteté et d'égalité, de parler de surface totale habitable plutôt que de nombre de chambres.

L'application trop stricte des conditions de revenus de l'arrêté précédent a renforcé l'image de ghettos que donnent nos cités. Par ghettos nous entendons non pas des quartiers de malfrats, mais des lieux de désespérance et d'abandon dans lesquels survivent des jeunes de plus en plus sans avenir où l'on envoie plus facilement des policiers que des éducateurs de rues. Caser de grandes familles dans des logements trop étroits ne peut qu'amplifier les problèmes des jeunes qui préfèrent alors (certains nous l'ont dit) traîner dans la rue.

Nous ne comprenons pas non plus pourquoi tous les locataires ne sont pas pareillement traités. Un locataire qui libérera un logement à deux chambres n'aura pas moins de mérite qu'un autre or il ne bénéficie pas du même accompagnement.

Une autre promesse de la réforme : répondre **aux besoins des aînés**. Mais on ne peut répondre à leurs besoins en les logeant dans des niches.

On ne choisit pas de tomber malade après 65 ans. Quand il faut circuler avec un déambulateur, on a besoin de place. Quand un des deux conjoints tombe gravement malade, on a besoin de place et d'une chambre supplémentaire. Si nous voulons aider nos jeunes couples, en nous occupant de leurs enfants, nous avons besoin de place, ou nous faut-il aussi attendre d'avoir 65 ans pour pratiquer ce merveilleux art d'être grands-parents, en bénéficiant de cette fameuse chambre Et nous faut-il attendre aussi d'avoir 70 ans pour ne plus être déracinés ?

Bien entendu, nous le savons qu'il y a de plus en plus de familles précarisées qui attendent un logement. Mais les logements à 4-5 chambres ne représentent pas 10% du parc locatif. La solution n'est pas de chasser les uns pour les remplacer par les autres et créer d'autres précarités dans le privé. S'il n'y a pas assez de logements, ce n'est pas la faute du locataire. Qu'on se dépêche donc de rendre habitables tous les logements vides des sociétés.

Alors, je vous le demande : de quoi donc le locataire social est-il coupable pour être ainsi malmené?

S'il suffit d'indiquer en début d'arrêté l'expression « vu l'urgence » pour échapper à l'œil critique du Conseil d'état et changer les termes d'un contrat, nous nous demandons où est l'utilité de signer encore un contrat qu'une de deux parties a les moyens de ne pas respecter et quelle confiance pouvons-nous encore avoir en nos sociétés et en nos dirigeants politiques ?

Une dernière remarque : parmi les types de courriers suggérés par la circulaire, il y en a un qui se termine par la phrase : « Soyez assurés que le secteur du logement social met tout en œuvre pour favoriser votre bien-être au sein de votre logement »

Mais de qui se moque-t-on ? Si nous devons qualifier cette phrase, nous parlerions d'ironie amère.

Peut-être avons-nous mal compris cet arrêté ? Ou peut-être pensez-vous que notre déception et notre colère sont injustifiées ?

Alors asseyons-nous autour d'une table, acteurs politiques, directeurs de sociétés, représentants de la SWL, du ministère du logement et des commissaires et examinons ensemble ces arrêtés, dans un esprit de respect du citoyen, en oubliant les statistiques.

Je vous remercie de votre attention.

L'équipe de l'Awcclp

LOGEMENT

Surloyers pour les locataires sociaux



Ce qui change, c'est que l'ancien logement loué est réactualisé en fonction de la taille actuelle du ménage

L'arrêté wallon visant les logements sociaux n'est pas à l'avantage des locataires. Ils doivent payer, depuis janvier, un surloyer.

• Pierre SAUTÉ

Durant plus de trente ans, les locataires de logements sociaux bénéficiaient, pour la grande majorité, de contrat de location à durée indéterminée. À leur demande, ils recevaient un immeuble libre, pour lequel on ne tenait pas compte de la surface. Mais tout cela, c'est du passé. Le contrat de location est désormais sans valeur et on adapte le logement à la composition du ménage.

Suivant le nouvel arrêté wallon du ministre Jean-Marc Nollet, les surloyers réclamés pouvaient atteindre 150 € par mois pour certains, vont, sans aucun

doute, mettre en danger les finances de beaucoup de ménages. À l'heure où nombre de locataires de logements sociaux doivent faire appel au CPAS, gageons que cette institution sera encore plus souvent sollicitée.

Le logement non proportionné est soumis au surloyer. Explication : « La première chambre excédentaire est taxée à 25 €/mois, et ainsi de suite. Il faut aussi tenir compte que des règles de mutation assez compliquées sont imposées aux locataires sociaux. Ce surloyer est appliqué afin de récupérer des immeubles non proportionnés auprès des couples qui les occupent. »

Quel est l'impact constaté aujourd'hui ?

On pourrait se poser la question suivante : « Est-ce un coût financier ? » quand on constate que 95 % des locataires ont accepté le surloyer. Donc, dans un premier temps, il se dégage de nouvelles recettes pour les sociétés de logement.

Et du côté du locataire ? Ma-

rie-Claire Brancart, de l'AWC-CLP (Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires), ajoute : « Par exemple, une locataire qui émarge au CPAS, reçoit un peu plus de 700 € par mois. Elle préférera, me dit-elle, se serrer davantage la ceinture et payer un surloyer de 60 € plutôt que de quitter un logement à trois chambres, parfaitement entretenu et bien équipé. Il faut aussi tenir compte des inconvénients liés à un déménagement : frais, ampleur des meubles, etc. ».

Peut-on penser que le mot « immobilier » remplace le mot « social » ?

les futurs locataires, à quoi doivent-ils s'attendre ?

Lors de l'attribution des logements, il sera tenu compte de nouveaux critères familiaux (composition du ménage).

Les conditions des revenus restent aussi primordiales. « Nous avons apprécié les modifications relatives à la candidature aux logements. Elles rendent de l'humanité à des candidats loca-

taires qui ne sont plus seulement le résultat d'une addition de chiffres, mais peuvent émettre des préférences de lieu et de logement », diront les comités consultatifs de locataires et propriétaires. ■

Claude Baudoin (Virton) rempile

Claude Baudoin (PS), ancien maire de Virton et ancien président de la société de logements la Maison Virtonaise, a été reconduit pour quelques mois à cette présidence. La décision date du 28 janvier. Non élu aux communales à Virton (il ne se représentait pas), Claude Baudoin a été présenté comme administrateur par la Commune de Chiny ! En juin, l'AG de la Maison Virtonaise devrait désigner les nouveaux administrateurs selon la clé d'Hondt et la représentation politique issue des dernières élections. Claude Baudoin sera-t-il alors à nouveau prorogé après le mois de juin ?

D. Z.

« Il ne fallait pas pénaliser les locataires qui ont 1 ou 2 chambres excédentaires ».

Mario-Claire BRANCART

Logement sociaux

Le candidat locataire a droit à un choix général (maximum cinq communes après fusion) ou un choix plus ciblé (maximum cinq sections de communes). Ces choix sont à classer par ordre de préférence.

Qu'entend-on par mutation imposée par la société ?

La société de logements peut imposer une mutation au locataire qui occupe un logement de quatre chambres ou plus vers un logement plus petit. Ce type de mutation se fera sur l'entité où le locataire réside. Si acceptation : signature d'un nouveau bail. Si les deux propositions de mutation sont refusées, le bail actuel du locataire est résilié moyennant le préavis légal prévu.

Suspension de la mutation imposée

La mutation imposée par la société pour un locataire qui occupe un logement de quatre chambres ou plus n'est pas d'application pour le ménage qui compte une personne âgée de plus de 70 ans ou un membre handicapé.

L'enfer est pavé de bonnes intentions

L'objectif de l'AWCCLP (Association wallonne des comités consultatifs de locataires et de propriétaires) et des CCLP (Comités consultatifs de locataires et de propriétaires) est le bien-être des locataires, le bien-être, nous osons dire des locataires sociaux et autres car les locataires privés sont les éternels oubliés des réformes locatives.

Or c'est bien parmi eux que l'on veut renvoyer certaines personnes.

Pour autant, les CCLP ne sont pas contre le changement, du moins si celui-ci n'aboutit pas à un recul social.

Marie-Claire Brancart, présidente de l'AWCCLP, intervient dans ce dossier épineux : « Notre association, qui fédère tous les CCLP de Wallonie, attendait la réforme du ministre en ce qu'elle apporterait enfin une reconnaissance réelle de ceux-ci par de véritables missions sociales pour les CCLP.

Hélas, notre espoir est retombé et la mo-



Marie-Claire Brancart, présidente de l'AWCCLP, intervient dans ce dossier épineux : « Notre association, qui fédère tous les CCLP de Wallonie, attendait la réforme du ministre en ce qu'elle apporterait enfin une reconnaissance réelle de ceux-ci par de véritables missions sociales pour les CCLP.

tivation des CCLP également : en effet, ceux-ci, suite à la nouvelle réforme locative, doivent faire face au désarroi de locataires qui ne comprennent pas voire rarement ce qui leur arrive. »

« De la part du ministre Nollet, c'est, je l'espère, parti d'une bonne intention mais la réalité de terrain est toute autre. Il ne fallait pas pénaliser les locataires qui ont une ou plusieurs chambres excédentaires. »

Pourquoi délocaliser, devoir déplacer des personnes qui toute une vie ont vécu au même endroit ? Quid d'une SLSP qui a onze communes affiliées : délocaliser le locataire à 20, 30, 40 km de son réseau social habituel ?

Ces « anciens » locataires à qui on a toujours bien signalé qu'ils avaient un bail à durée indéterminée ont investi dans leur logement. Cette législation, hyper-complexe, est quasi inapplicable dans un environnement de sociétés et pose de gros problèmes aux dirigeants des SLSP. » ■

P. S.

Les arrêtés du Gouvernement wallon des 19 juillet et 4 octobre 2012

La réforme du régime d'attribution
et de location des logements gérés
par les sociétés de logement de
service public

Plan de l'exposé

- La réglementation applicable
- Le comité d'attribution des logements
- Le calcul du logement proportionné
- La candidature au logement
- Le calcul des points de priorité
- Les mutations
- Les quotas d'attributions de logements
- Le droit d'habitat
- Le surloyer
- Le déplafonnement du loyer

La réglementation applicable

- Les arrêtés du Gouvernement wallon (AGW) :
 - AGW 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 *[et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée]*
 - AGW du 19 juillet 2012 modifiant l'AGW du 6 septembre 2007
 - AGW du 4 octobre 2012 modifiant l'AGW du 19 juillet 2012
- Les circulaires de la SWL :
 - La circulaire n°2012/34 du 7 nov.2012 (location, surloyer et mutation)
 - La circulaire n°2012/42 du 30 nov.2012 ((location, mutation, attribution, radiation et candidature)

Le comité d'attribution des logements

- Mission d'attribution des logements maintenue (art.18 de l'AGW du 06 sept.2007)
- Composition modifiée à partir du 1^{er} janvier 2013 : le comité d'attribution sera également composé de **deux travailleurs sociaux** issus d'autorités publiques ou d'associations (art.150, al.3 du CWLHD)
 - Pas de définition
 - Ne peuvent être issus d'une autorité ou association sociétaire
 - S'ajoutent à la composition actuelle du comité

Le calcul du logement proportionné

Composition de ménage	Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Couple de - de 35 ans :	2 chambres	1 chambre
Isolé de + 65 ans	1 chambre	2 chambres
Couple dont un membre a + 65 ans	1 chambre	2 chambres
2 enfants de même sexe âgés de + 10 ans	2 chambres	1 chambre (sauf si écart ≥ 5ans)
2 enfants de sexe différent dont l'un est âgé de + 6ans	2 chambres	1 chambre (jusqu'au moment où 1 âge > 10 ans)

Le calcul du logement proportionné

- Mesure transversale
- Dérogations possibles :

Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
-	Composition de ménage ≥ 5 ch, sur demande expresse du candidat (-1ch maximum). Pas de mutation pendant 3 ans.
-	2 enfants de même sexe, de + de 10 ans avec un écart de + de 5 ans entre eux dans la même chambre, sur demande du candidat. Pas de mutation dans les 3 ans de l'attribution.
Dans des cas exceptionnels, sur base d'une décision motivée prise sur avis conforme du Commissaire	Idem
Sur approbation préalable de la SWL, pour un ensemble de logements collectifs	Idem, mais sur avis du Commissaire SWL

La candidature au logement

- Admission des candidatures :
 - Formulaire unique de candidature maintenu
 - Libre choix de la société de référence
 - Classification des revenus maintenue (indexée)
 - Logement social accessible aux ménages à revenus moyens
 - au - 5% L.S. sur le territoire communal
 - à concurrence du pourcentage de L.S.
 - bonus de 5% si commune >75.000 habitants

La candidature au logement

- Choix géographique et choix du type de logement :

Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Le candidat désigne une ou plusieurs communes (peut postuler l'ensemble des communes wallonnes).	<ul style="list-style-type: none"> • Soit 5 communes, classées par ordre de préférence (choix étendu) • Soit 5 sections de commune ou quartiers, classées par ordre de préférence (choix + restrictif)
Le candidat ne peut effectuer de choix au niveau du type de logement	Le candidat peut indiquer si il souhaite un appartement/une maison, avec garage/jardin (pas créateur de droit pour le candidat)

La radiation de la candidature

Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Radiation de plein droit en cas de refus du logement attribué, sauf dérogation octroyée par le conseil d'administration	Pas de radiation au 1 ^{er} refus, mais après 2 refus. Le conseil d'administration peut déroger à la radiation après 2 refus, si le souhait ou l'ordre de préférence du candidat n'a pas été respecté lors de l'attribution.
Délai de radiation : 6 mois	Idem.

Le calcul des points de priorité

	Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Points de priorité AGW	<ul style="list-style-type: none"> • 1 liste • Points entre 2 et 8 	2 listes : <ul style="list-style-type: none"> • situation en termes de logement • situation personnelle • points entre 2 et 5
Calcul des points de priorité	Pas de cumul des points de même valeur, sauf si valeur de 2.	Cumul des points des seules « situation personnelle » et « situation logement » les plus élevés (seulement 2 priorités, donc).
Calcul des points d'ancienneté	2 points par année d'ancienneté, cumulables	1 point par année d'ancienneté, avec max. 6 points

Le calcul des points de priorité

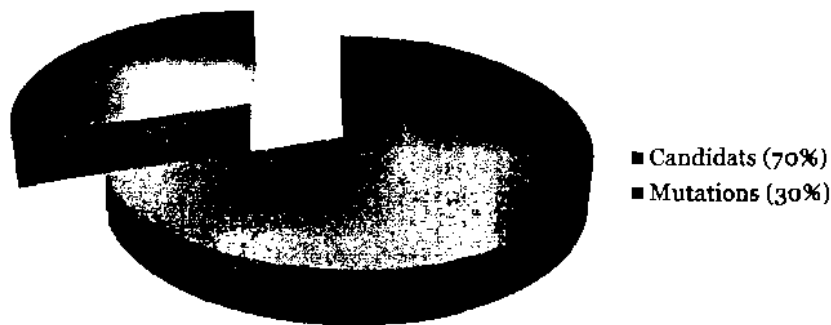
	Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Points « ancrage »	5 points	Abrogé
Règlement spécifique	Autorisé	Abrogé

Le traitement des mutations

- **Mutations unilatérales (art.24) :**
 - Logement non proportionné comportant au moins 4 chambres (exception : membre du ménage âgé de + 70 ans ou handicapé)
 - Occupation d'un logement adapté
→ le nouveau logement doit se situer sur la même commune
- **Mutations volontaires (art.21) :**
 - Pour quitter un logement sous-occupé (voy. surloyer)
 - Mutation vers un logement proportionné
 - Pour quitter un logement sur-occupé (dérogation 3 ans)
 - Pour convenances personnelles ou de revenus
 - Obtention d'un logement 2 chambres pour l'isolé ou couple

Les quotas d'attributions de logements

Nature de l'attribution

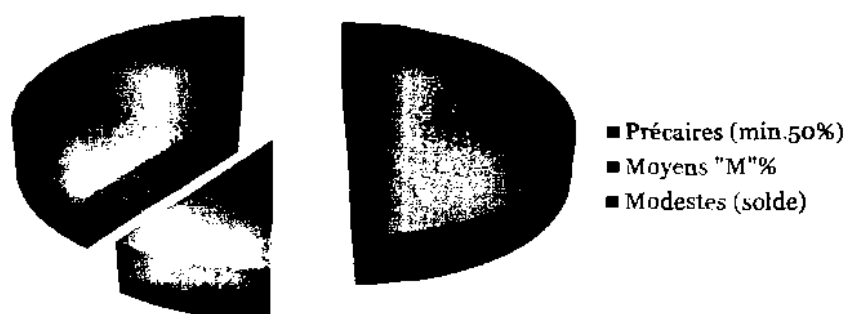


Les quotas d'attributions de logements

- **Dérogations :**
 - Quartiers visés par un programme régional de requalification ;
 - Programme d'action approuvé par le Gouvernement;
 - Décision chambre de recours (pas de quota) ;
 - 20% candidats uniquement points d'ancienneté
 - Cas de force majeure (pas de quota), urgence sociale (quota), cohésion sociale (quota)

Les quotas d'attributions de logements

Revenus du candidat



Les quotas d'attributions de logements

% logements sociaux sur le territoire communal (S)	Nombre d'habitants de la commune (H)	
$S < 5\%$	-	0%
$S \geq 5\%$	$H \leq 75.000$	= S %
	$H \geq 75.000$	= S % + 5%

Les quotas d'attributions de logements

% logements sociaux sur le territoire de la commune (S)	% dérogations max.	Urgence sociale	Cohésion sociale
5%	15%	2/3	1/3
<5% > +20% sur 5 ans	15%	2/3	1/3
< + 20%	10%	2/3	1/3
5% < S < 15%	15%	2/3	1/3
S ≥ 15%	20%	2/3	1/3
S ≥ 20%	20%	1/2	1/2

Le droit d'habitat

- Droit d'habiter un logement social correspondant à la situation sociale et économique du ménage concerné pour une durée de 9 ans renouvelable
- Applicable aux baux postérieurs au 1^{er}/1/2008
- Dérogation prévue pour les baux antérieurs au 1^{er}/1/2008 qui accepteraient une mutation à l'initiative de la SLSP

Le surloyer

- Le surloyer devient progressif à partir du 1^{er} janvier 2013 :

Chambres excédentaires	Surloyer
1	25 euros (exemptée jusqu'au 31/12/2012)
2	60 euros
3	100 euros
4 et +	150 euros

Le surloyer - Exceptions

- Si un membre du ménage est handicapé
- Si le locataire introduit une demande de mutation vers un logement proportionné

Le déplaçonnement du loyer

- Le mécanisme est maintenu, mais limité :

Régime actuel	Régime au 1 ^{er} janvier 2013
Pas de limitation à la VLN si les revenus dépassent de + de 20% des RM pendant + d'un an	Limitation à 125% de la VLN en cas de dépassement des RM de plus de 20% depuis un an au moins

1. QUESTIONS POSEES PAR LES LOCATAIRES CONCERNES

a) PREUVE DU HANDICAP A FOURNIR

Conformément à l'article 35, de l'AGW du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par l'AGW du 19 juillet 2012, « *si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage comporte un membre handicapé, le locataire ne paie pas, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34, de l'AGW du 6 septembre 2007, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires et plus* ».

Par ailleurs, il résulte de l'article 41, de l'AGW du 19 juillet 2012 déjà cité que « *la société ne peut pas imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé, lorsque le ménage occupant comporte un membre handicapé* ».

« La question est dès lors posée de savoir si la preuve du handicap doit « exclusivement » être apportée au moyen d'une attestation délivrée par le Service des allocations aux handicapés du SPF Sécurité Sociale, Finance Tower, Boulevard du Jardin Botanique, 50, boîte 150, à 1000 Bruxelles (anciennement, Ministère de la Prévoyances sociale, rue de la Vierge noire, 3 c, à 1000 Bruxelles) ».

Pour éviter toute ambiguïté, il me semble tout d'abord opportun de définir la notion de « *personne handicapée* ».

Conformément à l'article 1^{er}, du CWL & HD, on entend par « *33° personne handicapée : la personne mineure ou majeure présentant une limitation importante de ses capacités d'intégration sociale ou professionnelle suite à une altération de ses facultés mentales, sensorielles ou physiques, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement* ».

Pour l'application de cette disposition, l'AGW du 7 septembre 2000 définissant la notion de personne handicapée au sens de l'article 1^{er}, 33°, du Code précise, en son article 1^{er}, qu'« *il y a lieu d'entendre par « personne handicapée* » :

a)-soit la personne reconnue par le Ministre des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement comme étant atteinte à 66% au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale ;

b)-soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés ;

c)-soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points, en application de la même loi ».

Cette disposition répartit les personnes handicapées en deux grandes catégories :

a) HANDICAPES RECONNUS PAR LE MINISTRE DES AFFAIRES SOCIALES, DE LA SANTE ET DE L'ENVIRONNEMENT (ACTUELLEMENT SPF SECURITE SOCIALE)

Concrètement, en matière de logement social, sont pris en considération les handicapés reconnus par le SPF Sécurité sociale comme étant atteinte, de façon permanente et à concurrence de 66% au moins, d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale.

Ces handicapés bénéficient soit, d'une allocation de remplacement de revenus, soit d'une allocation d'intégration, soit des deux sortes d'allocations.

b) HANDICAPES AU SENS DE LA LOI DU 27 FEVRIER 1987 RELATIVE AUX ALLOCATIONS AUX HANDICAPES

Cette loi considère comme handicapé, celui dont il est établi que :

- soit son état physique ou psychique a réduit sa « *capacité de gain* » à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession quelconque sur le marché général du travail ;
- soit son état de santé provoque un manque total d'« *autonomie* » ou une réduction d'« *autonomie* » d'au moins 9 points.

c) PREUVE DU HANDICAP

C'est au locataire qu'il incombe d'apporter la preuve que le handicap répond aux conditions requises.

En l'espèce, la preuve du handicap peut exclusivement être apportée au moyen d'une attestation non périmée, délivrée par le Service des allocations aux handicapés, Finance Tower, Boulevard du Jardin Botanique, 50, boîte 150, à 1000 Bruxelles (anciennement, *rue de la Vierge noire*, 3 c, à 1000 Bruxelles), indiquant que l'intéressé est atteint soit d'une réduction de capacité de gain à un tiers ou moins (*ce qui donne droit à l'allocation de remplacement de revenus*), soit d'une réduction du degré d'autonomie de 9 points au moins (*ce qui donne droit à une allocation d'intégration*), soit d'une incapacité permanente de 66% au moins.

Cela étant, on observe que dans « *le tableau général des priorités régionales* » figurant dans l'article 7, de l'AGW du 25 février 1999 précité et dans l'article 17, §2, de l'AGW du 6 septembre 2007 déjà cité, des points de priorité sont attribués pour le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge.

Or, ces deux dispositions indiquent qu'il faut entendre la notion de « *personne handicapée* » au sens du Code des impôts sur les revenus.

Cette indication permet de prendre en considération « *les invalides INAMI* » et « *les autres handicapés graves* ».

Les « *invalides INAMI* » sont ceux qui sont reconnus inaptes au travail (c'est-à-dire ceux qui ont cessé toute activité en raison directe de l'apparition de lésions ou de troubles fonctionnels dont il est reconnu qu'ils entraînent une réduction de la capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne de même condition et de même formation peut gagner dans la même catégorie professionnelle et ee, conformément à l'article 56 de la loi du 9 août 1963 instituant et organisant un régime d'assurance obligatoire contre la maladie et l'invalidité) et qui, après une période d'un an d'incapacité primaire sont reconnus invalides par l'INAMI.

Pour ces personnes handicapées, la preuve de l'invalidité peut être fournie notamment par une attestation à délivrée par la société mutualiste indiquant la période pendant laquelle l'intéressé est reconnu invalide par l'INAMI, après la période d'un an d'incapacité primaire, ou prouvant qu'il/elle était reconnu(e) invalide à 66% par l'INAMI à la date d'admission à la retraite ou à la prépension.

Les « *handicapés graves* » sont les personnes qui peuvent produire une décision administrative ou judiciaire de laquelle il appert que, de façon permanente et à concurrence de 66% au moins, elles sont handicapées physiquement et psychiquement ou en incapacité de travail.

Toutefois, il y a lieu de noter que les mots « *au sens du Code des impôts sur les revenus* » ne figurent plus dans l'article 17, §2, de l'AGW du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par l'article 14, de l'AGW du 19 juillet 2012.

En effet, on y relève que des points de priorité sont attribués au « *ménage dont un membre est reconnu handicapé* » et non, comme auparavant, au « *handicapé ou à la personne qui a un handicap à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus* ».

Au regard de la question posée, une clarification réglementaire s'impose pour éviter des contestations éventuelles.

En effet, si par « *membre du ménage reconnu handicapé* », on vise « *la personne reconnue par le SPF Sécurité sociale* », au sens de l'article 1^{er}, a), de l'AGW du 7 septembre 2000 déjà cité, les invalides INAMI, qui bénéficient par ailleurs d'une réduction de précompte immobilier, me semblent réunir les conditions requises par la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés, au sens de l'article 1^{er}, a), b) et c), du même arrêté.

Il ne peut être perdu de vue que l'état d'incapacité primaire de travail des « *invalides INAMI* » est constaté par un médecin conseil de la société mutualiste ou par un médecin-inspecteur du Service de contrôle médical de l'INAMI.

En outre, le Conseil médical de l'invalidité constate l'état d'invalidité sur la base d'un rapport établi par le médecin-conseil de la société mutualiste et en fixe la durée.

Par ailleurs, l'examen médical pour l'octroi de l'allocation de remplacement de revenus et de l'allocation d'intégration aux « *handicapés reconnus par le SPF Sécurité sociale* » est effectué par un médecin du Service médical du SPF Sécurité sociale ou du **Service du contrôle médical de l'INAMI** (du moins avant la scission du Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement en deux SPF).

Saint-Ghislain, le 12 novembre 2012
Grégoire MULIMBI
Administrateur AWCLP

Colloque 2012 (27 octobre 2012)

On peut perdre ses clefs, son temps ou ses illusions, tant que l'on garde espoir... il n'y a pas de quoi s'affoler. Anonyme

Chers amis, Mesdames et messieurs bienvenue à notre 7^{ème} colloque, et merci de votre présence.

Merci aux directeurs de société ou leurs représentants, qui sont parmi nous. Mmes, MM., vous entendrez quelques critiques dans ce mot d'ouverture : ne vous sauvez pas, vous ne vous y reconnaîtrez sûrement pas, vous qui, en participant à un colloque de locataires, faites preuve d'une ouverture d'esprit certaine..

Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires, institués auprès des sociétés par le Code wallon du logement, nous représentons, j'oserais dire, une épine dans le pied de la plupart d'entre elles, qui se passeraient bien de nous si nous n'étions imposés par la loi. Quelques unes nous encouragent, beaucoup nous tolèrent, quelques autres nous rejettent.

Ne parlons pas des administrations communales qui nous ignorent, simplement.

Mais il faut reconnaître que tous les cclp non plus n'ont pas une attitude adéquate et Marie Claire reçoit régulièrement des appels à l'aide. de directeurs confrontés à un cclp agressif et peu enclin au dialogue.

Si nous voulons être respectés, montrons-nous respectables. Cela concerne particulièrement le président d'un cclp qui doit être capable de mener ses membres à une réflexion positive qui va au-delà des « ils ne foutent rien », ou « c'est une bande d'incompétents », ou alors: « locataires, toujours victimes, sociétés, toujours mauvaises ». Ce n'est pas si simple. Nous n'avons que des droits, nous avons aussi des obligations, en tant que locataires et en tant que membres d'un cclp. Mais il faut le dire aussi, nous nous trouvons quelquefois face à du personnel de société peu compétent en matière de relations sociales avec lequel il n'est pas facile de dialoguer, que l'on soit locataire membre du cclp ou non. Notre colloque de 2010 intitulé « derrière les murs, des humains ? » s'en préoccupait déjà..

C'est donc à nous de démontrer que nous sommes suffisamment motivés, matures, désireux de nous former et de nous informer, de connaître le fonctionnement de notre société, et là, je vous suggère de demander à votre D-G. une formation sur ce sujet, que pour nous imposer comme élément utile, voire indispensable dans le paysage du logement public wallon.

Comment décrire ce paysage ?

Nous n'échapperons pas ici à quelques chiffres tirés du rapport d'activités 2011 de la SWL:

Fin 2010, les actifs ne représentaient plus qu'à peu près 20% des locataires, les pensionnés et prépensionnés, 31%, les autres étant les allocataires sociaux : chômeurs, handicapés, bénéficiaires du

RMI ou de l'AMI. Le revenu moyen des locataires sociaux était d'environ 15.529€, Le loyer moyen était alors de 230€

Fin 2011, le revenu moyen des candidats locataires était descendu à 10.758€. (une perte de presque 31%) et selon un article du Vif l'express de 2011, le loyer moyen est alors de 213€, (une diminution de 8%)

Il y a 35.000 ménages en attente d'un logement social et le délai moyen est de 5 ans. C'est dire si, les candidats sont prêts à accepter n'importe quoi pur avoir un toit à un prix raisonnable. Voilà donc très rapidement dépeint, le peuple des locataires pour lequel nous devons travailler.

Et nous, qui sommes nous ?

Des locataires, et plus rarement des propriétaires qui ont gardé un lien financier avec la société.

Et surtout et avant tout des BENEVOLES ! Dont certains sont venus à nous avec leur grand cœur, dans le seul but d'aider les locataires en difficulté.

Mais voilà, ce n'est pas suffisant car nous sommes cadrés, encadrés, gouvernés, voire surveillés par le CWL qui définit nos missions et notre contrôle à travers ses arrêtés d'exécution portant sur le CCLP et sur le ROI.

Mais peut-être n'aimez-vous pas déchiffrer les textes de loi. Pourtant, il faut au moins un membre dans chaque cclp qui soit capable de le faire et de les expliquer aux autres; et puis il en faut un aussi qui sait tenir une comptabilité, un autre qui aime écrire.et sait utiliser un ordinateur.

Par exemple, celui ou celle qui lit les textes de loi, doit pouvoir faire remarquer aux autres et tout particulièrement au membre qui sait compter qu'on ne peut pas se partager les subsides sous forme de jetons de présence ou de versement d'argent: vous vous exposez à devoir les rembourser; pas de plantureux repas de fin d'année non plus, pour liquider le solde, mais on ne vous reprochera jamais un repas sandwich ou un spaghetti, ni les en-cas et boissons partagés lors de vos assemblées...la convivialité est de mise pour un travail serein !

Bénévoles, soit, mais dans la convivialité. Et qui dit convivialité, dit « paix ».MCB est inondée de courriels ou de coups de fil qui font part de mésententes graves au sein de cclp nouveaux. Il est essentiel d'oublier vos ambitions propres et vos inimitiés personnelles au profit du bien-être et du bien-travailler collectif. Si l'un ou l'autre perturbe continuellement et gravement vos assemblées et les réunions mixtes, et votre travail, servez vous du ROI ou de la commission de recours pour le bouter dehors Il vaut mieux travailler correctement en petite équipe que se quereller continuellement en gardant tous vos membres, et par là, rendre impossible le partenariat avec la société.

Et puisque nous parlons de bénévolat, n'hésitez pas non plus à équiper le secrétariat de matériel moderne et à souscrire une assurance « association » pour vous protéger. Les provinces en offrent

gratuitement, et pour les cclp qui disposent d'un local en dehors des locaux de la société, une assurance incendie n'est pas à négliger.

Et ici j'ouvre une parenthèse : dans certains cclp on trouve des membres suppléants : de grâce, fournissez-leur les textes de loi et invitez-les quelquefois à vos assemblées; il n'est pas rares que des membres effectifs quittent le cclp et il vaut mieux que les suppléants qui doivent les remplacer aient acquis quelques connaissances préalablement.

Je ne vais pas vous assommer en vous rappelant toutes nos missions, (Consultatif signifie selon le dictionnaire : qui rend avis), il suffit de noter que, de fait, selon l'article 155 du CWL, la plupart de nos missions sont des avis à rendre préalablement et obligatoirement, dit la loi, sur des objets définis, avis que les sociétés ne nous demandent pas toujours, et même pas souvent, et parfois pas du tout, (cet article 155 du cwl est la plupart de temps peu ou mal respecté), nous devons approuver les charges, c'est notre travail le plus difficile et là nous devons connaître ou savoir déchiffrer l'agw sur les charges locatives et, c'est une nouveauté ; accueillir les locataires entrants selon des modalités cadrées aussi par le prochain arrêté sur les cclp, en préparation.

Nous devons également désigner deux représentants des locataires au CA de la société. Deux ! Un ce n'était déjà pas mal, deux à en croire certains, c'est un de trop et le deuxième est, parfois difficile à trouver. N'oubliez pas que l'administrateur ne fait pas forcément partie du cclp car il représente non pas le cclp, mais les locataires.

A vous de désigner deux personnes de confiance qui ne vont pas, je suis polie, se manger le nez pendant le conseil et agresser à tout propos les autorités et qui acceptent de suivre les formations obligatoires dispensées par la SWL.(! aux amendes !) Mais ils doivent quand même avoir de la personnalité, certains CA les prient injustement de sortir lorsqu'on débat de sujets tels le loyer, sujets pour lesquels un avis préalable et obligatoire, a dû être demandé au cclp. Pourquoi ? sous prétexte qu'il y aurait conflit d'intérêt, comme si tout ce qui se débat au Ca, hormis les problèmes de personnel, ne présentait pas d'intérêt pour nous ! Les représentants des locataires sont des administrateurs comme les autres. Et doivent informer le cclp de ce qu'ils apprennent au CA et qui le concernent et le cas échéant, déterminer avec le directeur ce qui ne peut être discuté à l'extérieur du CA. Attention aux jetons de présence, selon votre situation sociale ils peuvent être une grande source d'ennuis malgré le fait que vous soyez « nommés par le gouvernement »

Je suis moi-même présidente d'un cclp qui travaille du mieux qu'il peut, mais j'en suis consciente, dans l'imperfection. Nous devons faire avec nos compétences en essayant de les améliorer, et toutes les compétences intellectuelles ou pratiques ou humaines sont les bienvenues dans un cclp

Je le répète, la connaissance du Code et des lois est importante, en cas de litige nous devons prouver que nous les avons respectés pour pouvoir en demander le respect par nos partenaires. Le Code et les arrêtés sont nos outils de travail. Pour autant, il n'est pas nécessaire de pouvoir les réciter par cœur : savoir où trouver le renseignement dont vous avez besoin est déjà pas mal. Néanmoins, je crois que, à côté de cela, du bon sens et de la tolérance, la qualité principale qui doit nous porter,

dans notre travail, c'est une inaltérable et immense humanité, celle que nous réclamons à nos partenaires.

C'est pourquoi je voudrais revenir en illustration, sur une de nos missions: la première qui est, en résumé, de rendre avis sur les relations entre la société et les locataires/propriétaires vous faire part du mien, sur une affaire parue dans dans la presse du mois de septembre, qui rapportait une décision particulièrement inhumaine de la directrice d'une société et de sa présidente, sur la détention d'animaux dans les logements, décision qui m'a particulièrement énervée, voire scandalisée : deux inspectrices de la société ayant constaté qu'une locataire vivait en compagnie de deux chiens, ont sommé celle-ci de se débarrasser de l'un d'eux sous peine d'être expulsée de son logement. La locataire ayant refusé cette injonction, quelque temps après, cette dame a reçu un courrier libellé comme suit : « Vous ne m'avez pas transmis la preuve que vous vous étiez conformée au règlement de détention d'animaux (un chien par logement) comme demandé. Dès lors, la présente vaut préavis » (dixit le journal La Meuse du 18 septembre 2012). Toujours selon ce journal, la locataire paie son loyer chaque mois, depuis 17 ans qu'elle habite son logement, celui-ci est propre et les chiens n'incommodent pas les voisins. Voilà donc une personne qui pourrait se retrouver à la rue par le simple fait d'avoir un chien de trop alors qu'elle gère parfaitement la présence de ces animaux.

Renseignements pris auprès du président du cclp, que je remercie de son bon accueil au téléphone, si j'ai bien compris, il y aurait un article dans son contrat de bail ou le ROI des logements qui stipule : un chien dans une maison, pas de chien dans un appartement (alors que les animaux sont parfois la seule compagnie de certaines personnes esseulées). Par contre, dans sa rue, il y a un élevage de chiens (il y en a 7 pour le moment) qui n'est pas inquiété : cherchez la faille.

La règle se trouverait donc dans le contrat de bail : il est vain de penser qu'on peut lire en entier cette espèce de roman-fleuve indigeste que sont les pages et les pages d'obligations et/ou d'interdictions que représentent les baux, ROI, la charte, les différentes feuilles de consignes qu'on nous distribue en début de location.

Il faut bien des règles de vie, mais trop de règles tuent la règle, même si nous devons reconnaître que le nouvel arrêté sur la gestion locative, réhumanise singulièrement le secteur.

Ce fait a simplement valeur d'exemple. Je suis consciente, croyez bien, que les sociétés rencontrent aussi des difficultés avec des locataires particulièrement ingérables. Mais le bon sens et l'humanité doivent diriger les débats et permettre d'éviter le recours à la presse et à la justice de paix et dans une affaire comme celle-ci, le cclp a un rôle à jouer.

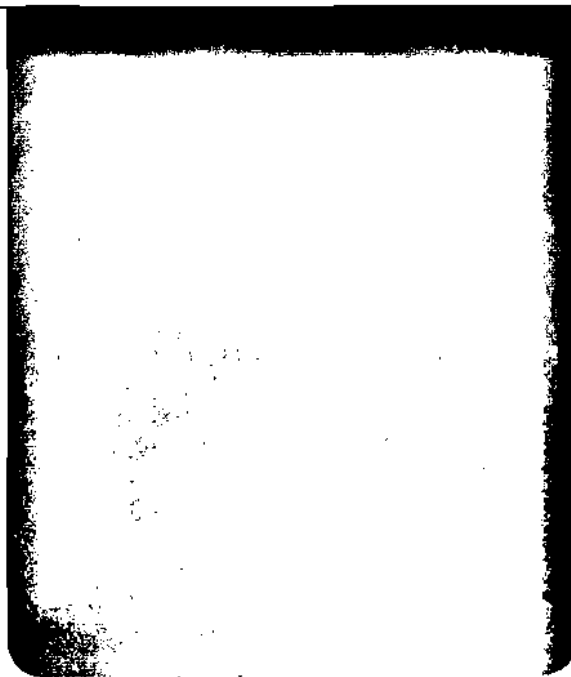
Les 210.000 locataires du logement public sont des êtres humains, et si certaines des sociétés, ne le savent pas encore ou l'ont oublié, ou ont choisi de l'ignorer, : à vous, cclp, de le leur rappeler, chaque fois que c'est nécessaire, sans agressivité, poliment, fermement, en vous basant notamment sur l'Article 2 du CWL : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie,

d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles » Retenez-bien le terme : « épanouissement » car nous aussi nous y avons droit.

Je vous souhaite une bonne journée pleine d'intérêt et de relations humaines chaleureuses.



Habitations Sociales
du Roman Pais



1

Présentation de l'exposé

- > Introduction générale
- > Regards d'un Directeur-gérant sur son
CCLP : aspects relationnels



Habitations Sociales
du Roman Pais

INTRODUCTION GENERALE

> Le Roman País, en quelques mots

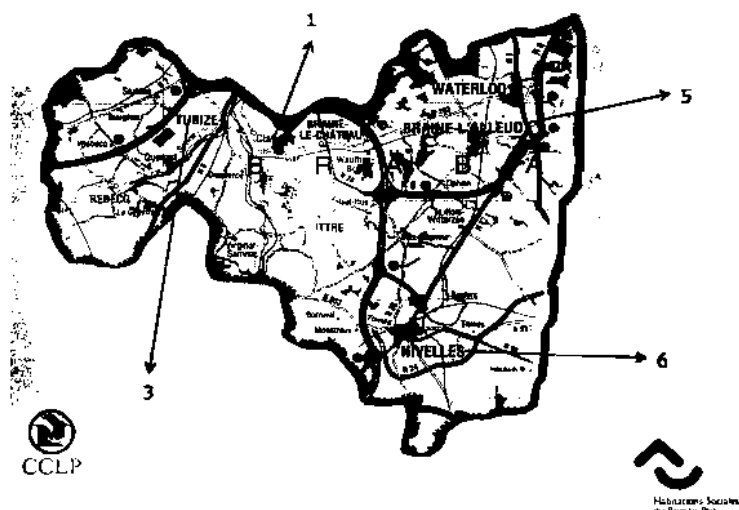


10/11/2012 - 27 octobre 2012

LE ROMAN PAIS EN WALLONIE



LE ROMAN PAIS



LE ROMAN PAIS EN QUELQUES CHIFFRES

Communes	Maisons	Appartements	Total
Braine-l'Alleud	428	94	522
Braine-lez-Louvain	11	41	52
Nivelles	541	107	648
Tubize	489	134	623
Total	1.636	368	2.004

REGARD SUR LE CCLP : Aspects relationnels

Les membres du Comité

> Profil sur base de l'expérience passée :

- attrait pour la défense de généralités
- pluridisciplinarité : législation vaste et complexe
- disponibilité : réunions, assemblées, formations
- discrétion, déontologie, abnégation...

• intérêt pour la loi (textes légaux, marchés publics...)

> Code wallon du Logement :

SLSP : articles 130 à 174bis
CCLP : articles 153 à 157

> Arrêté du Gouvernement wallon du 31.01.2008:

procédure électorale
composition
fonctionnement et financement



AVCCCLP - Roman, 27 octobre 2012

REGARD SUR LE CCLP : Aspects relationnels

Quelques exemples de concrétisation

- > Mise sur pied d'une ligne directe au service technique
- > Lancement prochain d'un atelier informatique
- > Autocollant des numéros importants
- > Modernisation des systèmes de chauffage
- > Adaptation de la procédure de dépannage hivernal
- > Communication via le bulletin trimestriel et le site internet
- > Rénovation des valves dans les immeubles
- > ...



REGARD SUR LE CCLP : Aspects relationnels Principes fondés sur l'expérience

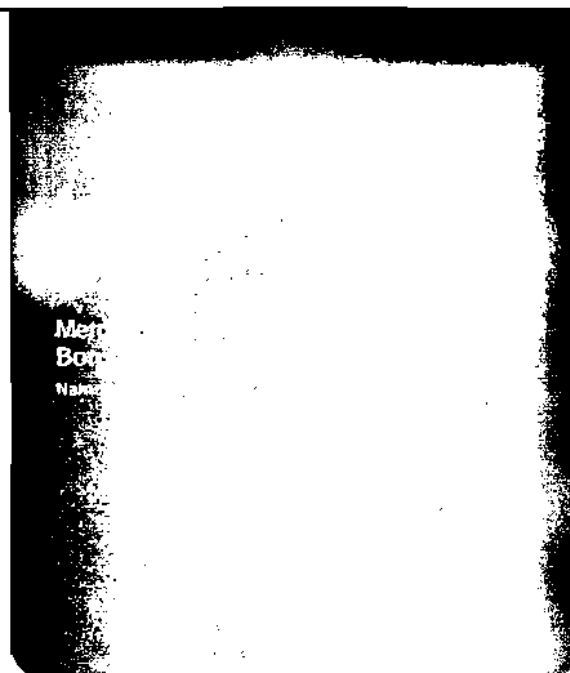
- > SLSP et CCLP = partenariat, collaboration
→ nécessité d'une confiance réciproque
- > CCLP = « défenseur » de cas généraux
→ pas de présentation de dossiers individuels
- > CCLP ≠ syndicat, comité de quartier, implication politique



AIR CCLP - Roman - 27 octobre 2012



Habitations Sociales
du Roman Pays



REGARD SUR LE CCLP : Aspects relationnels

Préambule

> Quelques termes clés :

Respect mutuel
Ecoute
Partenariat
Responsabilité
Compréhension (délais)

> **CONCLUSION** : avant tout, une « affaire »
d'hommes et de femmes



Habitat 67
du Nouvel Âge

AW CCLP - Namur, 27 octobre 2012

REGARD SUR LE CCLP : Aspects relationnels

Principes de base

> Une réunion par trimestre, en présence du
Comité et des Représentants de la SLSP (avec
information au C.A.)

> Points présentés par le Comité et la SLSP

> Principaux sujets : charges, travaux sur fonds
propres, loyers, contentieux

> Propositions du CCLP : amélioration des
procédures existantes pour le « confort » du
locataire, en respect des possibilités financières de
la SLSP et jamais au détriment d'une commune par
rapport à une autre



Habitat 67
du Nouvel Âge

AW CCLP - Namur, 27 octobre 2012

4 OCTOBRE 2012. - Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant 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 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, l'article 94, § 1^{er}, modifié par le décret du 15 mai 2003 et l'article 171bis, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant 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 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 3, § 1^{er};

Vu l'urgence;

Considérant qu'il y a lieu de préciser, avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, le régime juridique applicable aux locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée pour les décisions prises en matière de mutation et de loyer;

Sur la proposition du Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Dans l'intitulé de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant 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 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, les mots « de mutation » sont supprimés.

Art. 2. Dans le Chapitre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant 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 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, est inséré l'article 42bis rédigé comme suit :

« Art. 42bis. Par dérogation à l'article 57 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, sont applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008, les dispositions suivantes :

1° l'article 1^{er}, 1° à 15°ter de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par le présent arrêté;

2° les Chapitres II et III du Titre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par le présent arrêté;

3° la section 2bis du Chapitre IV du Titre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par le présent arrêté;

4° l'article 21 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par le présent arrêté;

5° les articles 25 à 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par le présent arrêté. »

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Art. 4. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 4 octobre 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

Publié le : 2007-10-30

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

30 AOÛT 2007. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1er, 12°, 13°, 14°, 15, 17° et 19° à 22°bis, l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3°, l'article 61, alinéa 2, 3°, et l'article 78bis, § 3, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1er, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, § 2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête :

CHAPITRE Ier. - Définitions

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Ministre : le Ministre du Logement;

2° Code : le Code wallon du Logement;

3° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

4° enquêteurs : les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1er et 2, du Code wallon du Logement.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1er, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent être assimilées à une seule pièce :

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§ 1er et 2, du présent arrêté;
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1er, 19°bis, du Code :

- une superficie au sol, inférieure à 4 m², sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1er, 21° et 21°bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

- pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;

- pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à :

1. pour les parties sous pente :

- 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.
- 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable :

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable :

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;

- 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m.

- 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient C_h est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (C_e), tel que visé à l'article 1er, 21°bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

$$14 V + 16 T/S$$

Où

- T : surface totale du vitrage de toiture, en m²;

- V : surface totale du vitrage vertical, en m²;

- S : superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente :

- si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

- si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Art. 3. Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1er, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

Art. 4. La limite du coût des travaux visés à l'article 1er, 13° et 14°, du Code, est fixée à euro 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 5. L'ampleur des travaux, visée à l'article 1er, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants :

1° la contamination généralisée par la mérule (*Serpula lacrimans*);

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

Art. 6. Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Art. 7. Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies :

- 1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;**
- 2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.**

CHAPITRE II. - Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

Section 1re. - Sécurité

Art. 8. Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations;**
- 2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;**
- 3° contamination importante par la mérule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.**

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

Art. 9. Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;**
- 2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;**
- 3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;**
- 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;**
- 5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.**

Art. 10. Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;

2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

Art. 11. Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;

3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes : $16\text{ cm} \leq H \leq 22\text{ cm}$ et $G > 0,7H$;

- ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Section 2. - Equipement sanitaire

Art. 12. Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);

3° les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;

4° le logement individuel comprend au moins :

- un point d'eau potable accessible en permanence;
- un wc;

5° le logement collectif comprend :

- par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
- un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;
- un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
- une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :

- si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;
- si le wc est à usage collectif, il ne peut :
 - communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;

6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Section 3. - Etanchéité et ventilation

Art. 13. Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art. 14. Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Section 4. - Eclairage naturel

Art. 15. Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

Section 5. - Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

Art. 16. § 1er. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;

2° présence d'amiante dans les matériaux;

3° présence, soit de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation dues à des manquements tels que définis à l'article 13; soit de moisissures, dans une ou plusieurs pièces, reconnues comme dangereuses pour la santé par l'Institut scientifique de Santé publique et dont la liste est énumérée par le Ministre;

4° présence de plomb dans les peintures murales;

5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§ 2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1er sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§ 3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1er fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Section 6. - Configuration et surpeuplement

Art. 17. Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 m;

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

Art. 18. § 1er. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Pour la consultation du tableau, voir image

§ 2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1°

Pour la consultation du tableau, voir image

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

Pour la consultation du tableau, voir image

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§ 3. Les critères visés aux §§ 1er et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première

occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1er janvier 2004.

§ 4. Le logement respecte les normes suivantes :

1° toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes;

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Section 7. - Dérogations

Art. 19. Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

CHAPITRE III. - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

Art. 20. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m²;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes : $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm}$.

CHAPITRE IV. - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région

Art. 21. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception :

- des logements de transit;
- des logements d'insertion;
- des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer;
- des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1^{er}, 23°, du Code;

doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° la superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant :

Pour la consultation du tableau, voir image

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire;

2° la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant :

Pour la consultation du tableau, voir image

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire;

3° la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m² pour une personne et à 10,00 m² deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes;

4° la hauteur requise sous plafond est :

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;

5° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12^e et à 1/14^e s'il s'agit de parties vitrées en toiture;

6° l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants;

7° le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4;

8° le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

CHAPITRE V. - Dispositions dérogatoires et finales

Art. 22. L'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions est abrogé.

Art. 23. L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 24. L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Art. 25. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Namur, le 30 août 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Publié le : 2007-10-30