



Wallonie

Le Vice-Président



Monsieur Pierre Huart,  
Président du Conseil d'administration

Monsieur Pol Rochefort  
Directeur-gérant

Monsieur Bernard Lebbal,  
Administrateur, Président du CCLP

Habitations sociales du Roman Païs  
Allée des Aubépines, 2  
1400 Nivelles

Namur, le

11 FEV. 2013

Gestionnaire de dossier : Virginie Leclercq  
virginie.leclercq@cabinetnollet.be

Nos Réf. : RW/JMN/JeL/BeM/ViL/2013-64.215

Vos Réf. : PH/PR/ND/2012.12/393

**Objet : Arrêtés du Gouvernement wallon des 19 juillet et 4 octobre 2012**

Monsieur le Président,  
Monsieur le Directeur-gérant,  
Monsieur l'administrateur,

Je fais suite à votre courrier reçu le 27 décembre 2012 me faisant état de vos réflexions relatives aux modifications intervenues en matière de mutation et de surloyer dans le logement social.

Je comprends l'appréhension de certains de vos locataires à l'idée de devoir éventuellement déménager vers un logement davantage adapté à la composition actuelle de leur ménage. Quitter un lieu dans lequel on s'est investi affectivement et matériellement est toujours un déchirement.

Pas plus que je ne suis indifférent à cette situation, je ne puis l'être face à l'extrême précarité que je rencontre auprès de familles vivant dans des logements surpeuplés et en mauvais état dans le parc privé locatif ou, pire encore, dans des maisons d'accueil, des abris de nuit et autres hébergements familiaux temporaires, tout cela dans l'attente d'un véritable chez soi.

En Wallonie, 30.000 ménages attendent un logement public. Parmi eux, il y a aujourd'hui plusieurs milliers de familles avec enfants.

L'objectif de la Wallonie n'est nullement de sanctionner les locataires actuels. Soyez certain qu'ils constituent à mes yeux une priorité au quotidien.

En ma qualité de Ministre du Logement, j'ai pour devoir de gérer au mieux la disponibilité des logements publics au bénéfice de tous les wallons et wallonnes qui sont demandeurs d'un logement public et qui réunissent les conditions légales pour y accéder.

Le Gouvernement wallon a décidé de répondre à la difficulté d'accéder à un logement décent pour les nombreux ménages de notre Région en attente d'un logement public en prenant de nombreuses mesures depuis maintenant plus de deux ans.

Comme vous le savez, des budgets importants sont mobilisés depuis mon entrée en fonctions en vue de créer au plus vite 7.000 logements supplémentaires et augmenter ainsi le nombre de logements publics disponibles. Le financement régional réservé pour chacun de ces nouveaux logements a également été fortement relevé, particulièrement pour les grands logements de 4 chambres et plus.

Des programmes de rénovation du parc existant sont lancés pour améliorer la qualité des logements sociaux existants ou remettre en location des logements sociaux inoccupés (programme PIVERT, appel à projet Quartiers en transition).

Toutefois, malgré toutes ces mesures et moyens financiers mobilisés (plus de 750 millions d'euros), nous devons constater qu'il y aura encore quantité de familles avec enfants qui ne trouveront pas de logement public.

C'est une situation injuste, à laquelle la Wallonie ne peut se résoudre. D'autant que l'occupation actuelle de notre parc de logements révèle une réalité peu connue.

Ainsi, dans notre Région, sur les 102.000 logements que compte notre parc public, 45.120 logements sociaux sont aujourd'hui sous-occupés. Parmi ceux-ci, 16.745 logements sont occupés par des ménages qui disposent de 2 chambres excédentaires par rapport à un logement proportionné à la taille de leur ménage. Et, plus encore, 2.146 logements sociaux sont occupés par des ménages qui disposent d'au moins 3 chambres de trop par rapport à un logement proportionné à la taille de leur ménage.

Ces chiffres ne peuvent laisser personne de marbre, quand on sait la détresse que vivent les parents en quête d'un logement pour eux-mêmes et leurs enfants. En tant que Ministre du Logement, je ne peux rester sans réaction face à ces milliers de chambres inoccupées alors que tant d'enfants sont en attente d'un lieu de vie correct pour pouvoir s'épanouir.

L'objectif du Gouvernement est donc d'inviter les locataires d'un logement sous-occupé à demander un déménagement vers un logement proportionné à la composition de leur ménage et, de cette façon, rendre disponibles des logements pour accueillir de nouvelles familles.

Cette mutation est, en outre, encouragée pour les locataires d'un logement d'au moins trois chambres bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée par :

- le maintien du loyer actuel, si le nouveau loyer devait s'avérer plus élevé,
- le maintien d'un bail à durée indéterminée, alors qu'un tel bail n'existe plus pour les nouveaux locataires,
- ainsi que par un accompagnement au déménagement et à l'installation.

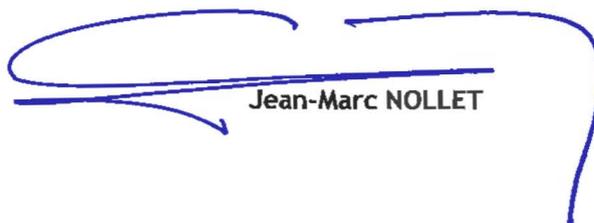
J'attire votre attention sur le fait que l'Union des villes et communes de Wallonie a été associée à l'élaboration de ces mesures depuis le début et que son point de vue a dès lors pu être entendu et pris en compte.

Concernant l'application concrète du texte et ses conséquences, je vous rappelle que le locataire d'un logement sous-occupé ne paie pas de « surloyer » s'il introduit une demande de mutation en vue d'occuper un logement proportionné à la composition de son ménage.

Une fois cette demande de mutation introduite, la société de logement dispose de toute sa liberté de gestion pour donner suite ou non à cette mutation, pour la limiter ou non au quartier du locataire et le cas échéant, pour l'imposer ou non en vertu du nouvel article 24, §4 de l'arrêté du 6 septembre 2007

ou de l'article 41 de l'arrêté du 19 juillet 2012. La seule obligation qui s'impose à la société est d'attribuer au minimum 30 % des logements vacants par année civile à des locataires suite à une mutation, si le nombre de demandes de mutation le permet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Monsieur le Directeur-gérant, Monsieur l'administrateur, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Jean-Marc NOLLET