

**20 juin 2013**

## **Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une société de logement de service public**

Modifié par :

- l'AGW du [10 mars 2023](#)

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 59 *ter*, 61, 62, 68 et 131, 6° ;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 28 novembre 2011;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 8 décembre 2011;

Vu l'avis 51.451/4 du Conseil d'État, donné le 25 juin 2012, en application de l'article 84, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 20 janvier 2012;

Considérant l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, donné le 6 février 2012;

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

Après délibération,

Arrête:

### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° « logement salubre »: le logement répondant aux critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du Logement;

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

3° « opérateur »: une société de logement de service public;

4° « chambre »: pièce de nuit qui répond aux conditions fixées par l'article 18, §4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du Logement;

5° « zone de pression immobilière »: ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des trois dernières années disponibles, de plus de trente-cinq pourcents le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques est fixée annuellement par l'administration, pour être d'application au 1<sup>er</sup> janvier suivant;

7° « administration »: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;

8° « Ministre »: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

### **Art. 2.**

La Société accorde, aux conditions fixées par le présent arrêté et dans les limites des crédits disponibles, une aide financière à l'opérateur prenant en gestion ou louant un logement salubre pour le donner en location à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens.

Sont visés par le présent arrêté les logements dont le premier mandat de gestion ou le premier contrat de location entre l'opérateur et le titulaire de droits réels sur le logement a été signé après l'entrée en vigueur du présent arrêté.

### Art. 3.

Le montant de l'aide financière visée à l'article 2 intervient en déduction du montant du loyer à payer mensuellement par le locataire à l'opérateur et est fixé de la manière suivante:

	Ménages à revenus modestes et ménages en état de précarité	Ménages à revenus moyens
Studio et logement 1 chambre	60 EUR	40 EUR
Logement 2 chambres	80 EUR	60 EUR
Logement 3 chambres	100 EUR	80 EUR
Logement 4 chambres	120 EUR	100 EUR
Logement 5 chambres et plus	140 EUR	120 EUR

Le montant de l'aide financière est majoré de 30 euros si le logement est situé en zone de pression immobilière sans qu'elle puisse excéder 150 euros.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation de septembre 2011 et est indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente.

L'aide financière peut être cumulée avec l'allocation de loyer octroyée en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer. Les montants cumulés de l'aide et de l'allocation ne peuvent toutefois pas dépasser 200 EUR. L'allocation de loyer est diminuée le cas échéant du montant nécessaire.

*(L'aide financière peut être cumulée avec l'aide accordée en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 relatif à l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie à certains candidats à l'attribution d'un logement d'utilité publique donné en location par une société de logement de service public en application de l'article 94, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'Habitation durable et portant des modifications diverses. Les montants cumulés des deux aides ne peuvent toutefois pas dépasser 225 euros. L'aide accordée en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 est diminuée le cas échéant du montant nécessaire. - AGW du 10 mars 2023 , art.16)*

L'aide financière est octroyée pendant la durée du mandat de gestion ou du contrat de location entre l'opérateur et le titulaire de droits réels. La durée maximum d'un mandat de gestion ou d'un contrat de location est de neuf ans. Une nouvelle aide financière peut être demandée dans l'hypothèse de la conclusion d'un nouveau mandat de gestion ou d'un nouveau contrat de location. L'aide financière ne peut être accordée lorsque le logement a fait l'objet de travaux en application de l'arrêté déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location.

### Art. 4.

L'opérateur veille à ce que tout logement visé par l'aide financière se situe dans ses limites territoriales et soit mis à sa disposition par le biais d'une convention écrite.

L'opérateur s'assure que le loyer ou la contrepartie financière éventuelle due par elle au propriétaire est adapté et revu le cas échéant en fonction du coût des travaux réalisés au logement.

En cas de mandat de gestion, l'opérateur négocie l'obtention de la subrogation au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévu par le Code civil.

**Art. 5.**

§1<sup>er</sup>. Sous réserve de la mise à disposition des moyens par la Région, la Société accorde annuellement dans le courant du premier trimestre à chaque opérateur, à titre de provision, une somme égale au montant des déductions de loyer à consentir dans l'année en vertu de l'article 3.

§2. Au terme de chaque exercice budgétaire, chaque opérateur transmet à la Société sa demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3 au moyen du modèle de demande visé au §3 et en fournissant le cas échéant les documents visés au §4. Sur cette base, la Société liquide le montant dû, compte tenu de la provision visée au §1<sup>er</sup>.

§3. Le Ministre arrête le modèle de demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3 qui comporte, pour chaque logement concerné:

1° l'identification précise du logement et la copie du contrat de bail;

2° tout document établissant la composition du ménage locataire.

§4. Doivent, en outre, être produits, lors de la première demande de prise en charge des déductions de loyer consenties en vertu de l'article 3, pour chaque logement:

1° le mandat de gestion ou le contrat de location conclu entre le titulaire de droits réels sur le logement et l'opérateur déterminant la durée de la mise à disposition du bien, le montant du loyer et, le cas échéant, le descriptif des travaux à réaliser;

2° les conclusions de l'enquête de salubrité réalisée par la société.

§5. La prise en charge de la déduction du loyer est garantie en cas de vides locatifs pour une période n'excédant pas 6 mois. L'opérateur informe la Société de tout vide locatif.

§6. L'opérateur est tenu de rembourser l'équivalent de la prise en charge de la déduction de loyer versée par la Société pour chaque logement en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'obtenir.

**Art. 6.**

La Société publie, dans son rapport annuel d'activité:

1° le nombre de logements pris en gestion ou en location par chaque opérateur bénéficiaire;

2° le montant des loyers appliqués;

3° les difficultés rencontrées par les opérateurs.

**Art. 7.**

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

Namur, le 20 juin 2013.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

