



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. : 2022/L/CC/J.Ch/RS/DH/bs/CO42/*-2022.012202
Nos réf. : LV/ALV/SDG/cb/2022-3608
Votre correspond. : Stéphanie Degembe - 081 24 06 69
sdg@uvcw.be

Monsieur Christophe Collignon,
Ministre du Logement, des Pouvoirs
locaux et de la Ville
Chaussée de Liège, 140-142
5100 Jambes
christophe.collignon@gov.wallonie.be

Annexe(s) : 1

Namur, le 23 septembre 2022

A l'attention Madame Delphine Hernalsteen,
Conseillère – Cellule Logement
delphine.hernalsteen@gov.wallonie.be

Monsieur le Ministre,

Concerne : Avis de la Fédération des CPAS

Projet d'arrêté 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^{er} du Code wallon de l'Habitation durable

Vous avez sollicité l'avis de la Fédération des CPAS en date du 23 août dans le cadre de la fonction consultative sur le projet d'arrêté 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^{er} du Code wallon de l'Habitation durable et nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver, en annexe à la présente, l'avis de la Fédération des CPAS, qui reprend l'avis approuvé par son Comité directeur en date du 22 septembre 2022.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de croire, Monsieur le Ministre, en l'assurance de notre considération distinguée.

Alain Vaessen,
Directeur général

Luc Vandormael,
Président



Fédération
des CPAS

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

N° 2022-12

PROJET D'ARRETE RELATIF A L'OCTROI D'UNE ALLOCATION DE LOYER ET D'UN COMPLEMENT ENERGIE A CERTAINS CANDIDATS A L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT D'UTILITE PUBLIQUE DONNE EN LOCATION PAR UNE SOCIETE DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC EN APPLICATION DE L'ARTICLE 94, §1^{ER} DU CODE WALLON DE L'HABITAT DURABLE

**ADRESSÉ À CHRISTOPHE COLLIGNON,
MINISTRE DU LOGEMENT, DES POUVOIRS LOCAUX ET DE LA VILLE**

22 SEPTEMBRE 2022

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



CONTEXTE

Vous avez sollicité l'avis de la Fédération des CPAS en date du 23 août 2022 dans le cadre de la fonction consultative sur le projet d'arrêté 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^{er} du Code wallon de l'Habitat durable et nous vous en remercions.

Le Comité directeur de la Fédération des CPAS, réuni ce 22 septembre, vous prie de prendre connaissance de son avis approuvé en séance.

RETROACTES

La création de ce dispositif est inscrite dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 sous la forme suivante : « *Parallèlement, le Gouvernement adoptera une allocation loyer pour les ménages disposant de revenus précaires et étant valablement inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis une certaine durée, sur base de critères précis. L'allocation loyer octroyée au locataire ne pourra conduire à une augmentation du loyer par le propriétaire* ».

En réaction à cette déclaration de politique générale, la Fédération des CPAS adressait à votre prédécesseur un avis d'initiative le 10 octobre 2019 quant à ce dispositif.

Le 14 juillet 2021, le Gouvernement adoptait en première lecture un avant-projet de décret modifiant le Code wallon de l'Habitation durable. Celui-ci instaurait notamment l'octroi de l'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.

Avant d'analyser et de commenter le contenu du projet d'arrêté qui nous est soumis, la Fédération des CPAS souhaite à nouveau attirer l'attention du Gouvernement wallon sur le fait que la mise en place de ce type d'aide ne peut être envisagée que parallèlement à un plan de financement en vue d'augmenter la capacité du parc locatif public wallon. En effet, le mécanisme d'allocation de loyer et d'un complément énergie doit être vu comme une solution temporaire dans l'attente qu'un nombre suffisant de logements d'utilité publique soit disponible pour répondre à la demande toujours croissante.



PROJET D'ARRETE

LES CONDITIONS D'OCTROI

Pour pouvoir bénéficier de l'allocation de loyer et d'un complément énergie, le demandeur doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- relever de la catégorie 1 visée à l'article 1^{er}, 29° du CWHD ;
- être majeur ou mineur émancipé ;
- ne pas être titulaire d'un bail portant sur un logement dont le montant du loyer est calculé en application de l'A.G.W. du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP ;
- être titulaire d'un bail d'habitation portant sur un logement situé en région wallonne de langue française ;
- occuper personnellement le bien loué ;
- figurer sur la liste des candidats-locataires pour un logement d'utilité publique depuis au moins 18 mois ;
- ne pas être en situation de séjour irrégulier.

Au moment de sa demande, le candidat locataire doit s'engager à :

- ne pas donner son logement en sous-location, en tout ou en partie ;
- autoriser l'administration à solliciter les données suivantes :
 - o la composition de ménage auprès du registre national ;
 - o les revenus du ménage, patrimoine immobilier, contrat de bail auprès du SPF Finances ;
 - o le bénéfice d'allocations familiales pour les membres du ménage auprès des caisses d'allocations familiales ;
 - o la reconnaissance d'un handicap pour un ou plusieurs membres du ménage auprès du SPF Sécurité sociale ;
 - o la date de dépôt/maintien de la candidature à un logement auprès d'une SLSP ;
- communiquer une copie du bail dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas enregistré ;
- signaler par écrit à l'administration :
 - o tout déménagement dans les 3 mois de la prise en location du nouveau logement ;
 - o toute modification de la composition de ménage ;
 - o la perte du droit personnel sur le logement.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

Bien que la Fédération des CPAS ait sollicité dans son avis d'initiative d'octobre 2019 et maintienne sa position de ne pas limiter le bénéfice de l'allocation de loyer aux seuls ménages ayant introduit une demande en vue de bénéficier d'un logement d'utilité publique, elle tient toutefois à souligner positivement l'attention portée par le Gouvernement à la prise en compte de l'ensemble des situations possibles en prévoyant dans ses conditions qu'il est suffisant de « figurer » au sein d'une candidature active pour pouvoir prétendre à l'aide. En effet, cela permet de rencontrer notamment la situation dans laquelle deux personnes apparaissent ensemble sur une même candidature mais louent actuellement chacune un logement privé. Cela permet également de limiter les « candidatures » fictives uniquement dans le but de bénéficier de l'aide.

La Fédération des CPAS soutient la possibilité pour le locataire de communiquer une copie de son bail en cas de non-enregistrement de celui-ci. En effet, cette obligation d'enregistrement incombant au propriétaire, il nous semble indispensable de ne pas pénaliser le locataire de ce manquement. La Fédération des CPAS est consciente qu'il existe une possibilité pour le locataire de procéder lui-même à cet enregistrement. Toutefois, cela risquerait d'alerter le propriétaire sur les démarches



entamées par son locataire qui pourrait être tenté d'augmenter le montant du loyer, ce que le Gouvernement souhaite éviter.

La Fédération des CPAS constate positivement que le projet de texte permet également au locataire d'un logement géré par une AIS de bénéficier de l'octroi d'une allocation de loyer et d'énergie. En effet, le montant du loyer d'un logement géré par une AIS est différent de celui d'un logement d'utilité publique géré par une SLSP.

Toutefois, la Fédération des CPAS s'interroge quant à la possibilité pour une personne de bénéficier d'une allocation loyer lorsque celle-ci sous-loue un logement au CPAS. En effet, dans certains cas, le CPAS est amené à se substituer notamment aux agences immobilières sociales en louant un bien à un propriétaire privé et en le sous-louant ensuite à un bénéficiaire. C'est également le cas lorsque le CPAS active le mécanisme prévu à l'article 132 du CWHD. Ces hypothèses entreront-elles en ligne de compte pour l'octroi de l'allocation de loyer ? Si tel ne devait pas être le cas en l'état actuel des textes, la Fédération des CPAS sollicite que ces hypothèses de « sous-location » via le CPAS soient intégrées dans le cadre du présent dispositif.

LA DURÉE DE L'OCTROI

Le texte prévoit que l'octroi de l'aide cesse de plein droit et sans notification préalable dès le premier jour du mois qui suit la date à laquelle le demandeur est radié de la liste des candidats-locataires, dès la date à laquelle le demandeur se voit attribuer un logement d'utilité publique ou dès qu'une des conditions citées précédemment n'est plus rencontrée.

L'administration a la possibilité de vérifier à tout moment le respect des conditions d'octroi de l'aide et procède au moins une fois par an au respect de la condition relative aux revenus du ménage.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

Les modalités prévues par le texte rejoignent en partie celles suggérées par la Fédération des CPAS dans le cadre de son avis de 2019.

Toutefois, la Fédération des CPAS étant d'avis de ne pas limiter l'octroi de l'aide aux seules personnes ayant introduit une demande de logement auprès d'une SLSP, elle ne peut que s'opposer à la fin de l'aide en cas de radiation de la candidature. En effet, malgré cette radiation, les personnes devront continuer à payer leur loyer malgré l'arrêt de l'aide alors même qu'elles remplissent toujours les conditions de revenus.

Néanmoins, si cette modalité devait être maintenue, la Fédération des CPAS sollicite à tout le moins qu'une distinction soit opérée entre la radiation à la suite du refus de logement de la part du candidat-locataire et la suppression de la liste des candidats-locataires pour défaut de renouvellement de la candidature en temps et en heure. En effet, en application de l'exigence d'inscription sur la liste des candidats-locataires depuis au moins 18 mois, la personne dont la candidature est supprimée de la liste, faute du renouvellement dans les temps, perd le bénéfice de l'allocation de loyer et ce, pour une durée d'au moins 18 mois. Il s'agit là d'une double peine pour un public déjà fortement précarisé.

Par ailleurs, concernant la fin de l'aide, la Fédération des CPAS est d'avis que le bénéficiaire en soit informé. En effet, la perte de minimum 125 euros dans le budget d'une personne précarisée n'est pas sans impact et le bénéficiaire n'a pas toujours conscience de la fin de son droit (hormis le cas où il accède à un logement d'utilité publique).



LE MONTANT ET LES MODALITÉS DE PAIEMENT

L'allocation de loyer et d'énergie est fixée au montant mensuel forfaitaire de 125 euros. Ce montant peut être majoré de 20 euros par enfant à charge, avec un maximum de 185 euros par mois. L'aide est octroyée aussi longtemps que la personne répond aux conditions énoncées dans l'A.G.W. La majoration pour enfant à charge est révisée annuellement.

Ce montant est fixé pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024. Ensuite, il sera fixé par période de 3 ans par le Gouvernement wallon.

Une seule aide est accordée par ménage domicilié à la même adresse.

L'aide sera versée au plus tôt à partir du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel la demande est complète.

Afin d'éviter l'augmentation du loyer par le propriétaire, l'aide est versée directement au locataire. En effet, le propriétaire ne sera pas informé de l'octroi de l'aide dans le chef de son locataire.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

Le paiement de l'aide directement entre les mains du locataire va dans le sens de l'avis émis à l'époque par la Fédération des CPAS. En plus de ne pas inciter le propriétaire à augmenter le montant du loyer, cela participe à la non-stigmatisation du bénéficiaire et à la responsabilisation de celui-ci.

La Fédération des CPAS s'interroge quant à la possibilité pour un ménage de solliciter une révision du montant de leur aide (majoration pour enfant à charge) en cours d'année, dès la naissance d'un enfant.

LE CUMUL DES AIDES

L'aide mensuelle ne peut être cumulée avec les allocations de loyer accordées en application de l'A.G.W. du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement, de loyer et d'installation (ADeL).

Par contre, l'aide peut être cumulée avec les aides au loyer octroyées en vertu de l'A.G.W. du 20 juin 2013 déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement et de l'A.G.W. du 20 juin 2013 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. Toutefois, le projet d'A.G.W. limite le montant des aides cumulées à 225 euros par ménage.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

Dans son avis d'initiative, la Fédération des CPAS plaide pour le maintien de la prime ADeL en parallèle à l'octroi d'une allocation loyer dans la mesure où le public cible n'est pas le même. La Fédération des CPAS constate positivement que le dispositif est maintenu dans son ensemble mais qu'une limitation est prévue quant au cumul de ces différentes aides.

À ce sujet, la Fédération des CPAS souhaiterait que le Gouvernement clarifie si l'interdiction de cumul se limite bien à l'allocation loyer et non aux allocations de déménagement et d'installation qui visent, à notre sens, un autre objectif.



LA PROCÉDURE

La demande d'allocation de loyer et d'énergie pourra être introduite au plus tôt au moment du dépôt de la candidature pour un logement d'utilité publique auprès d'une SLSP. Une partie du formulaire de candidature sera consacrée à la demande d'allocation loyer.

Les demandes sont transférées au format numérique à l'administration régionale, par l'intermédiaire de la Société wallonne du Logement.

En cas de demande incomplète, l'administration sollicite les compléments directement auprès du demandeur, ce dernier disposant d'un délai de deux mois pour transmettre l'ensemble des documents sollicités.

L'aide est versée dans les trois mois qui suivent la notification d'octroi adressée au bénéficiaire par l'administration.

En cas de refus, l'administration en informe le demandeur dans les trois mois. Dans ce cas, le demandeur bénéficie d'un délai d'un mois à dater de la notification pour introduire un recours, par recommandé à la poste et adressée à l'administration, auprès du Ministre ou de son délégué.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

La Fédération des CPAS n'a pas de remarque à formuler quant à la procédure.

LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le texte prévoit que les personnes répondant aux conditions au moment de l'entrée en vigueur de la mesure se verront adresser un formulaire de demande par l'administration, ou le prestataire qu'elle désigne à cet effet, reprenant les informations nécessaires à l'instruction de la demande d'aide.

Le demandeur dispose d'un délai de trois mois pour adresser son formulaire.

L'aide est versée dans les trois mois suivant la date à laquelle l'aide prend cours, et couvre la période prenant cours à la date d'entrée en vigueur du dispositif, sous réserve que la demande soit complète. A défaut, l'aide commence à courir à partir de la date à laquelle la demande est complète.

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES CPAS

La Fédération des CPAS accueille positivement cette mesure transitoire qui rejoint une de ses demandes.
