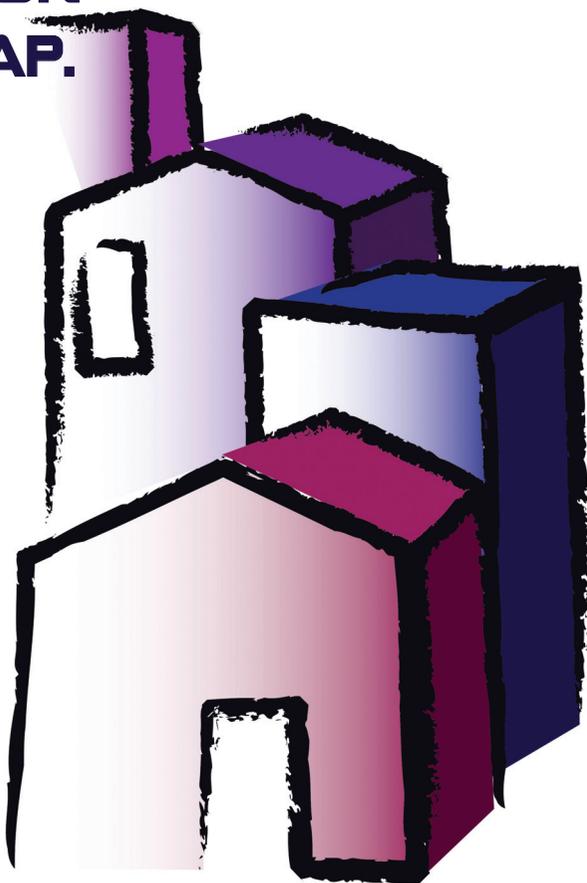
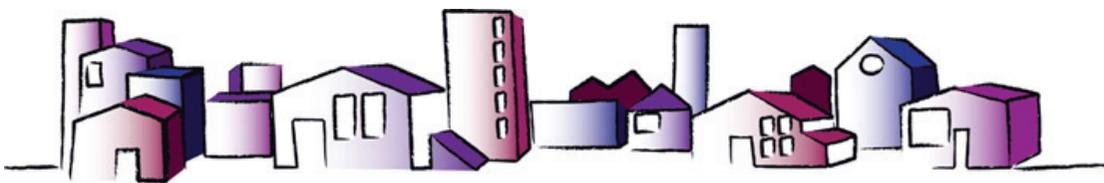


GUIDE D'INFORMATION PRATIQUE POUR LES CANDIDATS LOCATAIRES OU PROPRIÉTAIRES EN SITUATION DE HANDICAP.





GUIDE D'INFORMATION PRATIQUE POUR LES CANDIDATS LOCATAIRES OU PROPRIÉTAIRES EN SITUATION DE HANDICAP.

OBJECTIF DU GUIDE ET PUBLIC-CIBLE :

Ce guide est destiné aux personnes en situation de handicap, aux familles et aux professionnels de l'accompagnement. Il n'entre pas dans le détail de toutes les aides disponibles mais donne un aperçu, des généralités et précise où trouver de plus amples informations.

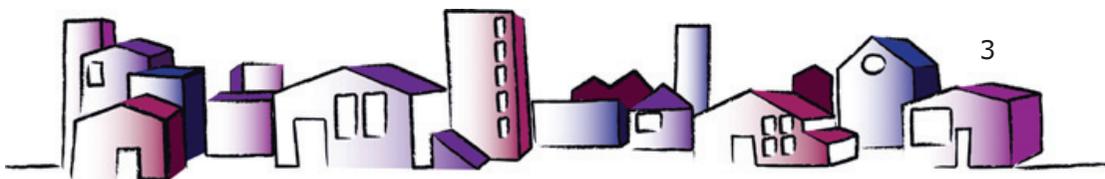


TABLE DES MATIÈRES :



Chapitre 1 Introduction	page 5
Chapitre 2 L'accès la propriété	7
2.1. Les primes octroyées par le Service public de Wallonie (SPW)	7
Fiche 2.1.1. La prime à la construction	8
Fiche 2.1.2. La prime à la création de logements conventionnés	9
Fiche 2.1.3. La prime à la restructuration	10
Fiche 2.1.4. La prime à l'acquisition	11
Fiche 2.1.5. La prime à la démolition	12
Fiche 2.1.6. La prime à la réhabilitation	13
Qui contacter ?	13
2.2. Les prêts et les assurances	14
Fiche 2.2.1. La garantie octroyée au remboursement de prêts hypothécaires	15
Fiche 2.2.2. L'assurance gratuite contre la perte de revenus	16
Fiche 2.2.3. Les organismes de crédit social	17
Fiche 2.2.4. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLFNW)	18
Qui contacter ?	18
Tableau synthétique des primes de la Région wallonne.	19
Chapitre 3 L'accès à la location	21
3.1. La location d'un bien privé	21
Fiche 3.1.1. Les obligations du propriétaire et du locataire, le bail, la garantie locative, l'état des lieux, les loyers et charges, l'assurance incendie, les réparations et l'entretien du bien loué.	23
Fiche 3.1.2. L'adaptation du logement : les primes octroyées par le Service Public de Wallonie (SPW)	28
Contacts et renseignements complémentaires	30
3.2. La location d'un logement de service public	34
Fiche 3.2.1. Accéder à un logement public	35
Fiche 3.2.2. Louer un logement public	38
Qui contacter ?	39
Chapitre 4 Aménager son logement pour qu'il réponde à des besoins spécifiques, liés au handicap	40
Fiche 4.1. Les interventions financières de l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH) ...	41
Qui contacter ?	42
Chapitre 5 L'accès aux services d'hébergement spécialisés	43
Fiche 5.1. Les Services d'aide à la vie journalière	44
Qui contacter ?	45
Fiche 5.2. Les services qui proposent un encadrement spécialisé	46
Qui contacter ?	47
Chapitre 6 Les opérateur du logement en Wallonie	48
Comment les contacter ?	54

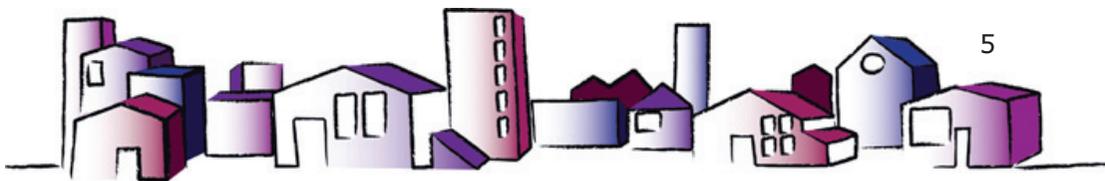
CHAPITRE 1 INTRODUCTION

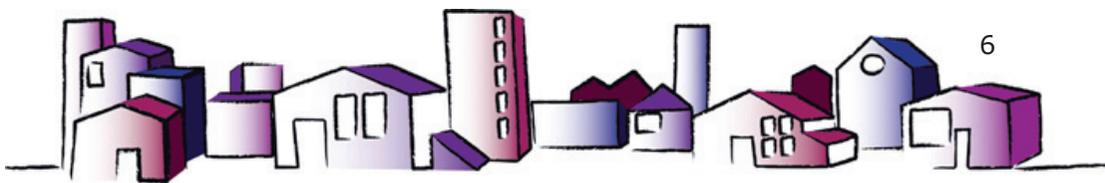
Le logement est un bien particulier, que vous en soyez propriétaire ou locataire, il constitue un élément essentiel d'intégration et de structuration. Les personnes en situation de handicap ont, elles aussi, vocation à vivre dans la cité et ceci implique, sans doute, une attention, voire un accompagnement particulier.

Avec des évolutions importantes (inclusion des personnes en situation de handicap, vieillissement de la population, urbanisation croissante, ...) la demande de logement s'est accrue considérablement. L'allongement des délais d'attente dans le secteur du logement public, le renchérissement des prix, l'offre insuffisante sont autant de facteurs révélateurs d'une situation tendue dans le secteur. Les besoins quantitatifs ne sont pas seuls, ils se conjuguent avec des besoins qualitatifs, via l'amélioration et l'adaptation de notre parc immobilier.

Au-delà de ces considérations générales, il nous a paru nécessaire d'offrir un outil pratique (le lecteur y trouvera les informations essentielles, les organismes de contact, ...) aux personnes en situation de handicap ainsi qu'à leur famille et accompagnants. En effet, devant un projet d'installation dans un logement (que ce soit via un déménagement, l'achat, la location ou l'aménagement), on peut rapidement se retrouver face à des situations délicates. On ne dispose souvent que d'informations parcellaires sur les différentes procédures, la connaissance des différents acteurs du secteur n'est pas transparente et l'accessibilité à l'information peut s'assimiler à un long parcours du combattant. Ainsi il importe de disposer des éléments nécessaires pour mener à bien tout projet d'accès au logement. Résolument synthétique, le guide ne détaille pas les aides existantes mais oriente la personne en situation de handicap vers les ressources disponibles en termes d'information sur le sujet.

Ce guide est le résultat d'un travail conjoint entre le service Prospective et Stratégie de l'AWIPH et la Commission Subrégionale du Brabant Wallon, nous espérons qu'il répondra aux attentes des personnes en situation de handicap, mais surtout, qu'il sera la première étape de nouveaux projets de vie.





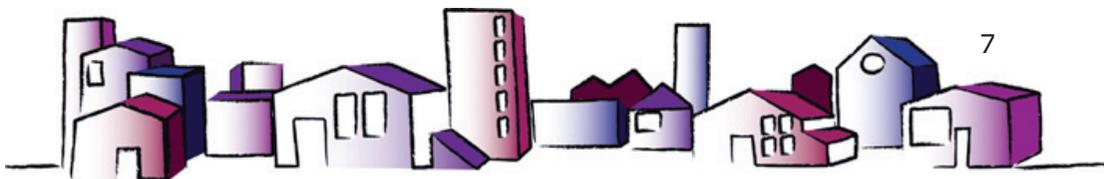
CHAPITRE 2 L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

2.1. LES PRIMES OCTROYÉES PAR LE SERVICE PUBLIC DE WALLONIE (SPW)

Vous souhaitez acheter un logement. A quelles aides financières pouvez-vous prétendre ?

Certains citoyens sont propriétaires ou veulent le devenir. La Région wallonne offre des primes financières en faveur du propriétaire du bien.

Les aides financières qui figurent ci-dessous peuvent être obtenues auprès des services de la Région wallonne (service public de Wallonie, SPW), selon des critères précis, particuliers à chacune d'entre elles.



FICHE 2.1.1. La prime à la construction

La prime peut-être octroyée pour :

- la démolition d'un logement non améliorable et la construction d'un logement sur la même parcelle
- la construction ou l'acquisition, auprès du secteur privé, à l'intérieur d'un noyau d'habitat, d'un logement neuf :
 - soit d'une maison unifamiliale
 - soit d'un appartement.

Pour introduire une demande de prime, le futur propriétaire doit être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé. Il ne peut pas avoir bénéficié, pour la construction de son logement, d'un prêt octroyé par la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) ou le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLFNW).

Il est à préciser que selon la composition du ménage :

- certaines conditions de revenus doivent être remplies
- des règles strictes quant à la superficie utilisable maximale (cuisine, séjour, chambres, ...) doivent être respectées.

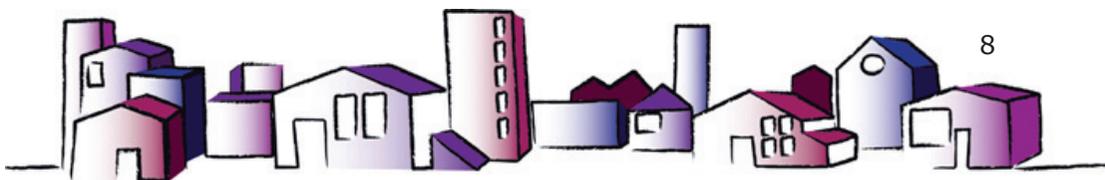
Le demandeur, son conjoint, son compagnon ou sa compagne ou autres copropriétaires du logement construit ou acquis ne peuvent, en outre, déjà être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les 2 ans qui précèdent la date de la demande (sauf logement non améliorable ou inhabitable).

Le futur propriétaire s'engage à :

- occuper le logement à titre principal et à ne pas y exercer une activité professionnelle en dehors des locaux prévus initialement
- ne pas le céder ni le louer
- respecter les conditions techniques en cas de transformation
- accepter les visites des services de la Région wallonne

Le saviez-vous ?

La prime est majorée de 20% du montant de base par membre du ménage atteint de handicap.



FICHE 2.1.2. La prime à la création de logements conventionnés

Cette aide est destinée à encourager les propriétaires à investir dans la création de logements à louer via un opérateur immobilier (prioritairement à caractère social).

Le saviez-vous ?

Par logement conventionné on entend : logement destiné à être loué à un opérateur immobilier qui le sous-louera, comme résidence principale. Le sous-locataire doit remplir certaines conditions

Pour bénéficier de la prime le propriétaire doit être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé. Il doit avoir un droit réel sur le terrain et/ou le bâtiment.

La prime peut-être octroyée pour :

- une nouvelle construction
- l'acquisition d'un logement salubre ou s'il a été acquis moins de 2 ans avant la demande de prime :
 - . d'un logement améliorable à rénover
 - . d'un logement (pouvant être améliorable) à diviser en plusieurs logements
 - . d'un bâtiment à usage non résidentiel et création d'un ou de plusieurs logements

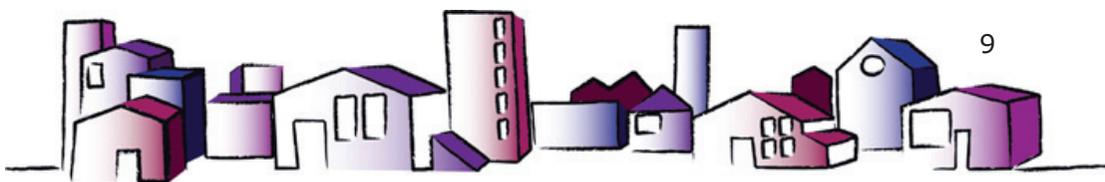
Le propriétaire s'engage pendant 9 ans à :

- donner le logement en location à un opérateur immobilier
- accepter les visites des services de la Région wallonne et ne pas vendre le bien

Le saviez-vous ?

La prime vise la création de logements conventionnés de toute nature exceptés les logements adaptés.

Dès le départ, veiller à prévoir l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite (largeur d'embrasures, aire de rotation, rampe,...). En ce qui concerne les aides de l'AWIPH destinées à l'adaptation des logements, aucune intervention financière ne peut être octroyée au propriétaire, pour la construction ou l'aménagement de logements conventionnés qui seraient destinés à des personnes en situation de handicap. Ces interventions ne peuvent être octroyées qu'aux personnes handicapées qui remplissent les conditions médicales requises, qu'elles soient propriétaires ou locataires, pour le logement qu'elles occupent (voir le chapitre 4 : aménager son logement).



FICHE 2.1.3. La prime à la restructuration

C'est une aide pour réaliser des transformations importantes dans un logement améliorable ou pour créer un logement à partir d'un bâtiment non résidentiel.

Pour bénéficier de la prime le propriétaire doit être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé. Il doit avoir un droit réel sur le bâtiment à restructurer. Il ne peut avoir bénéficié d'un prêt octroyé à par la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) ou le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLFNW).

Les travaux concernés par la prime sont soit :

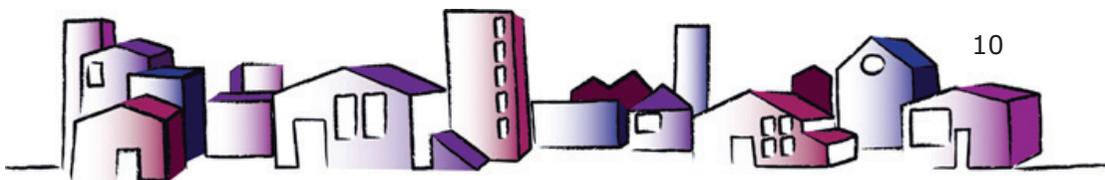
- des transformations d'un logement améliorable par :
 - . démolition partielle et reconstruction
 - . agrandissement en cas de surpeuplement
- la création d'un logement dans un bâtiment à usage non résidentiel.

Pour un montant de travaux de minimum 5000 € HTVA et devant être exécutés dans les 3 ans suivant le demande.

A la fin des travaux l'immeuble doit être parfaitement salubre et répondre à des conditions techniques précises.

Le propriétaire s'engage pendant 10 ans :

- à occuper le logement à titre principal et à ne pas y exercer d'activités professionnelles en dehors des locaux prévus initialement
- à ne pas céder ni louer en tout ou en partie le bâtiment
- à accepter les visites de contrôle des services de la Région wallonne.



FICHE 2.1.4. La prime à l'acquisition

Cette prime, d'un montant forfaitaire de 745 €, peut être obtenue dans le cadre de l'acquisition d'un logement – neuf ou existant – acheté dans le secteur public (biens vendus par un C.P.A.S., la Poste, S.N.C.B., ...) et, bien sûr, situé en Wallonie.

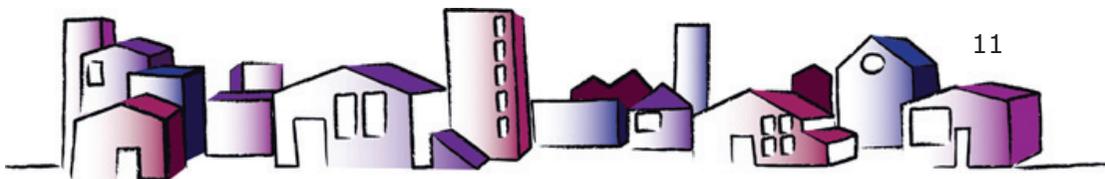
Pour bénéficier de la prime, le demandeur doit être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé. De plus, ce même demandeur, son conjoint, son compagnon ou sa compagne ou autres copropriétaires du logement acquis ne peuvent, en outre, déjà être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les 2 ans qui précèdent la date de la demande (sauf logement non améliorable ou inhabitable).

Selon la composition du ménage, le demandeur doit également remplir certaines conditions de revenus.

Outre des conditions techniques particulières relatives aux superficies et au nombre de pièces, le logement doit, quant à lui, être reconnu salubre. S'il ne l'est pas, un délai de 2 ans peut être accordé au demandeur pour le rendre salubre.

Le bénéficiaire s'engage pour une période de 10 ans :

- à occuper le logement à titre principal
- à ne pas y exercer d'activité professionnelle (sauf locaux initialement prévus à cet effet)
- à respecter, en cas de transformations, les conditions techniques prévues
- à consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre (services de la Région wallonne).



FICHE 2.1.5. La prime à la démolition

Cette prime vous aide à assainir votre terrain en vous permettant de démolir une habitation non améliorable.

Le saviez-vous ?

Par non améliorable on entend un logement dont le montant des travaux pour le rendre salubre est supérieur à 800 € par mètre carré.

Pour demander la prime, il faut être propriétaire ou copropriétaire de l'habitation.

Le logement doit :

- être situé en Wallonie
- être reconnu non améliorable par l'administration du logement.

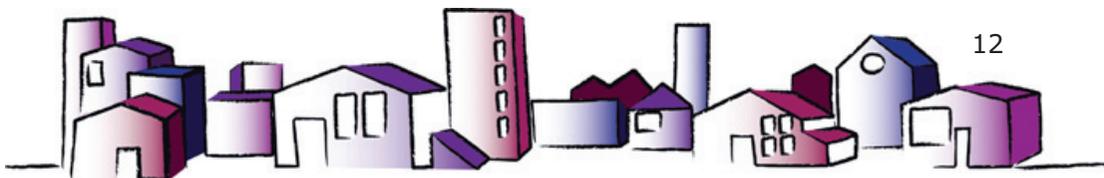
Pour commencer la démolition, il faut avoir obtenu :

- un permis d'urbanisme (commune)
- une notification de recevabilité de la demande par l'administration du logement

Les travaux de démolition doivent être réalisés dans un délai de 2 ans à dater de la notification de la décision d'octroi. Il faut prouver la réalisation des travaux par des factures émanant des entreprises enregistrées qui ont démolé le bien.

Le saviez-vous ?

La présente prime n'est pas accordée pour la démolition d'un bâtiment inadapté au handicap d'un ou de plusieurs de ses occupants.



FICHE 2.1.6. La prime à la réhabilitation

C'est une aide financière permettant d'entreprendre des travaux qui améliorent un logement.

Pour demander la prime, le propriétaire doit être âgé de 18 ans ou être mineur émancipé. Il doit avoir un droit réel (être propriétaire, copropriétaire, usufruitier ou nu-propriétaire,...) sur le logement à réhabiliter.

Les travaux concernés figurent dans la réglementation. La liste exhaustive des travaux visés peut être consultée sur le site <http://mrw.wallonie.be/dgatlp>

Le bénéficiaire s'engage pour une période de 5 ans :

- à ne pas céder son droit sur le logement
- à accepter les visites des délégués de l'administration du Logement de la Région wallonne
- à respecter certains engagements d'occupation.

Le logement doit :

- être situé en Wallonie
- être reconnu améliorable par un estimateur
- avoir été occupé pour la 1^{ère} fois au moins 15 ans avant le 1^{er} janvier de l'année de la demande

Le saviez-vous ?

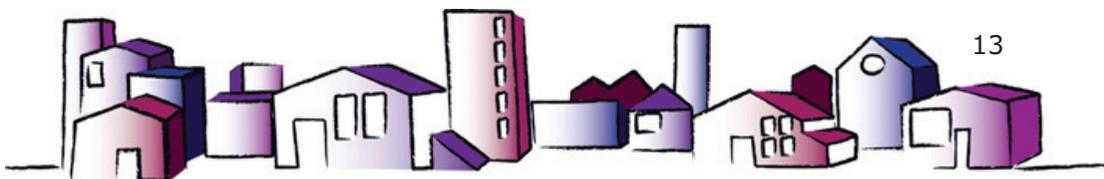
Ces primes ne visent en aucun cas les travaux d'aménagements liés à un handicap. Pour ce type d'aménagements une demande d'intervention financière peut être introduite auprès de l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH) par la personne handicapée qui occupe le logement, qu'elle soit propriétaire ou locataire du logement, qu'il s'agisse d'une construction ou une rénovation (voir chapitre 4 : aménager son logement).

Qui contacter :

Service public de Wallonie Département du logement,

rue des brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes

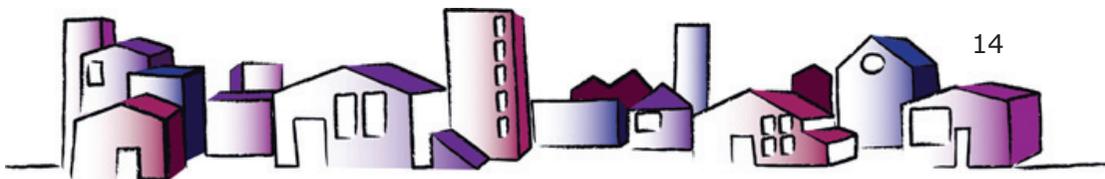
<http://mrw.wallonie.be/dgatlp>



2.2. LES PRÊTS ET LES ASSURANCES

Vous souhaitez acheter un bien immobilier mais vous n'avez pas assez de fonds personnels pour faire face à cette acquisition et les sociétés financières spécialistes du crédit hésitent à vous prêter de l'argent.

Le service public de Wallonie (SPW), peut, sous certaines conditions, vous aider à devenir propriétaire via plusieurs mécanismes :

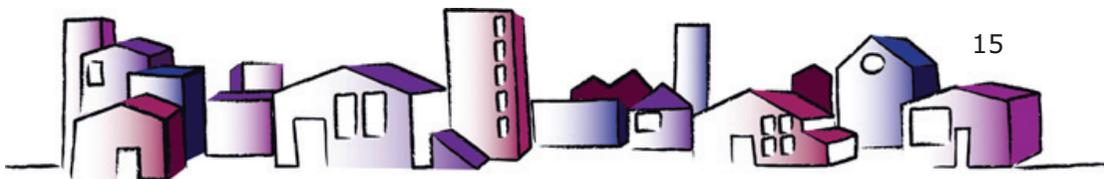


FICHE 2.2.1. Garantie octroyée au remboursement de prêts hypothécaires.

La Région wallonne (Service public de Wallonie) s'engage à intervenir dans la perte subie par l'organisme prêteur sur la partie du prêt dépassant 70% de la valeur vénale limitée à 95% de la perte finale. En contrepartie, l'emprunteur peut bénéficier d'un prêt pour une habitation dont la valeur vénale ne dépasse pas certains montants, sans augmentation du taux d'intérêt.

Conditions d'octroi :

- La durée de l'intervention est limitée aux 13 premières années du crédit
- La charge mensuelle du prêt ne peut être supérieure au tiers des revenus mensuels nets des demandeurs
- L'emprunteur ne peut pas être propriétaire de la totalité d'un autre logement et doit habiter le bien immeuble concerné
- L'emprunteur doit s'acquitter du paiement d'une cotisation de solidarité égale à 0,20% du montant du prêt
- Selon la zone d'habitat (zone à forte pression immobilière, ...), des valeurs vénales maximales sont d'application



FICHE 2.2.2. Assurance gratuite contre la perte de revenus.

Le Service public de Wallonie (SPW) accepte de souscrire, pour un public cible, une assurance qui permet le remboursement d'un prêt hypothécaire en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail.

Cette assurance couvre le paiement du prêt à concurrence de 6.200 € maximum par an, pour une durée maximale de 3 ans si cette perte de revenus intervient au cours des 8 premières années du prêt.

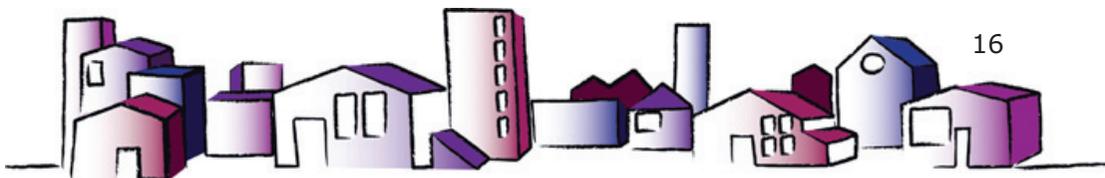
Le bénéficiaire ne peut être propriétaire ou usufruitier de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les 2 années qui précèdent la date de la demande (sauf si ce logement est inhabitable ou non améliorable).

A la date d'introduction de la demande, le bénéficiaire doit :

- avoir une situation professionnelle stable
- s'engager à occuper ce bâtiment à titre principal pour une période de 8 ans.

Toute personne a droit à cette assurance si elle contracte un emprunt hypothécaire dans le cadre :

- de la construction ou de l'achat d'une habitation neuve dans le secteur privé
- de l'achat d'une habitation dans le secteur public
- de l'achat d'une habitation existante dans le secteur privé et y effectuer des travaux
- de réhabilitation, couverts par le prêt, d'au moins 7.500 € hors T.V.A.
- de travaux de réhabilitation dans son logement si ceux-ci sont au moins de 16.500 € hors T.V.A. et couverts par le prêt.



FICHE 2.2.3. Les organismes de crédit social.

L'assurance « solde restant dû », souvent appelée « Assurance Vie », garantit, en cas de décès avant le terme du contrat, le versement d'un capital correspondant au solde restant à rembourser sur l'emprunt. La dette s'efface totalement ou partiellement et les héritiers deviennent propriétaires sans devoir assumer la charge de l'emprunt.

Très souvent imposée par l'organisme de crédit hypothécaire, l'octroi de cette assurance est, dans les faits, laissé en grande partie à la libre appréciation des entreprises d'assurance.

De nombreuses personnes dont les ressources financières sont limitées, se trouvent dès lors exclues, de fait, de l'emprunt hypothécaire et donc de la propriété.

Pour atténuer cette état de fait, la Région wallonne a créé la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et a confié à cette dernière la mission d'accorder aux ménages, sous certaines conditions, des prêts sociaux pour acheter, construire ou rénover un logement situé en Wallonie.

La SWCS propose trois formules de prêt hypothécaire pour construire, acheter et rénover. Chaque formule offre un taux avantageux garanti sur 30 ans et est agrémenté d'un avantage particulier qui dépend de la commune où est situé le logement.

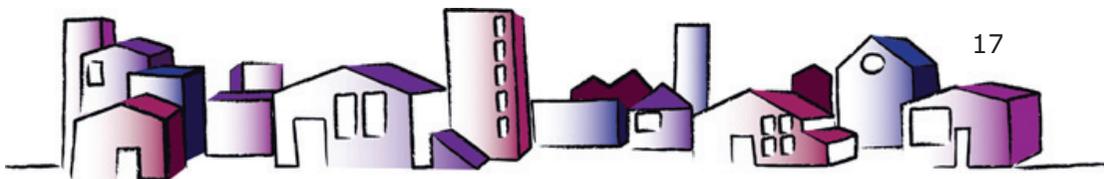
L'activité de la SWCS est exercée dans toute la Wallonie par l'intermédiaire des 23 guichets du crédit social agréés par elle. Ces guichets sont l'interlocuteur de proximité des candidats emprunteurs.

Le saviez-vous ?

Au niveau de cette réglementation, pour que le handicap d'une personne soit pris en considération, il est nécessaire que :

- *Cette personne soit reconnue par le SPF (service public fédéral) Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66%, au moins, d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale*
- *Cette personne ait une capacité de gain réduite à un tiers au 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*
- *Cette personne ait un manque d'autonomie fixé à 9 points ; en application de la même loi*
- *Cette personne soit affectée d'une incapacité physique ou mentale entraînant l'attribution de minimum 4 points en application de l'article 6, & 2, 1°, de l'Arrêté Royal du 23 mars 2003 portant exécution des lois coordonnées relatives aux allocations familiales ou l'attribution de minimum 6 points, en application de l'article 6, & 2, 4°, de cette même réglementation ».*

Quant à la notion de personnes à charge, le demandeur en situation de handicap est compté comme une personne à charge et un enfant en situation de handicap est compté comme deux personnes à charge.



FICHE 2.2.4. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLFNW)

Le FLFNW oriente son action vers les familles nombreuses et en état de précarité, à revenus modestes et à revenus moyens, de manière :

- à leur permettre l'accès à la propriété via l'octroi de prêts hypothécaires sociaux. Pour pouvoir bénéficier de ce type de prêt, l'emprunteur doit avoir au moins 3 enfants à charge, résider en Belgique et ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement. Ses revenus imposables ne peuvent, en outre, excéder certains plafonds.

Ou

- à leur fournir un logement par le biais de la location d'un immeuble adapté à leurs besoins (via les organismes de logement à finalité sociale : Agences Immobilières sociales, Régies des quartiers et Associations de promotion du logement)

Le Fonds du logement a, en outre, adapté son mécanisme d'aide aux familles en leur permettant également de bénéficier de prêts hypothécaires à taux réduits pour le financement de travaux destinés à l'accueil d'un ou de plusieurs parents âgés d'au moins 60 ans devenant une personne en plus à charge de la famille.

Ces prêts sont octroyés pour autant que :

- Les travaux soient réalisés au sein du logement familial (aménagement ou création d'un espace spécifique) ou dans un logement de proximité, à aménager ou à créer, sur la propriété des emprunteurs
- La personne âgée de 60 ans au moins doit être parent de l'emprunteur jusqu'au troisième degré
- Le nombre d'enfants à charge (moins de 25 ans) et de parents âgés doit être égal à 3 au moins.

Que faut-il entendre par « enfant à charge » ?

- un enfant pour lequel l'emprunteur perçoit des allocations familiales ou d'orphelin;
- un enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande; un parent jusqu'au troisième degré, âgé de 60 ans au moins, qui partagera le logement de l'emprunteur.

Le saviez-vous ?

L'enfant reconnu handicapé à 66 %, ainsi que l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'orphelin au taux majoré sont comptés pour deux.

Par ailleurs, l'emprunteur ou tout parent jusqu'au troisième degré qui cohabite est considéré comme un enfant à charge s'il est reconnu handicapé à 66 % au moins.

Si votre famille compte moins de trois enfants à charge, vous pouvez solliciter un emprunt auprès de la Société Wallonne du Crédit Social

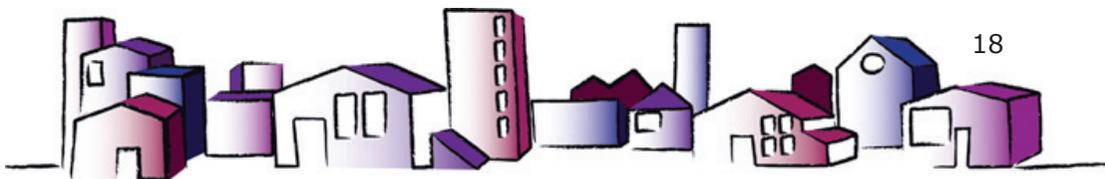
Qui contacter :

Société Wallonne du Crédit Social :

www.swcs.be ou Numéro vert : 0800/25.400

Fonds du logement des Familles Nombreuses de Wallonie :

www.flw.be ou Tél. 071/207.711



LES PRIMES DE LA REGION WALLONNE : tableau de synthèse

Vous êtes ou allez être propriétaire d'un bien en Wallonie, voici les différentes primes auxquelles vous pouvez prétendre :

PRIMES	OBJECTIFS	CONDITIONS D'OCTROI	SITUATION DE HANDICAP
CONSTRUCTION	<ul style="list-style-type: none"> - Démolir un logement non améliorable et le reconstruire - Construire ou acquérir un logement neuf dans le secteur privé 	<ul style="list-style-type: none"> - Agé de 18 ans ou mineur émancipé - Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement ainsi que pour tous les membres du ménage au moment de la demande ni 2 ans auparavant (sauf logement non améliorable ou inhabitable) - Pas de prêt à la SWCS ou FLFNW - Conditions de revenus à respecter par le demandeur - Conditions de superficie : 80m2 max. majorés en fonction de la situation familiale 	<p>Prime majorée de 20 % par membre du ménage présentant un handicap</p>
CREATION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES	<ul style="list-style-type: none"> - Construire ou acquérir un logement destiné à la location (voir conditions) par le biais d'un opérateur immobilier (voir conditions) 	<ul style="list-style-type: none"> - Agé de 18 ans ou mineur émancipé - Avoir un droit réel sur le terrain et/ou le bâtiment - Durant 9 ans : <ul style="list-style-type: none"> * louer le bien via des opérateurs immobiliers * accepter les visites de Région Wallonne * ne pas vendre le bien 	<p>La prime vise à la création de logements conventionnés de toute nature, excepté les logements adaptés</p>
RESTRUCTURATION	<ul style="list-style-type: none"> - Transformer un logement améliorable - Créer un logement à partir d'un bâtiment non résidentiel (ex : atelier, école, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Agé de 18 ans ou mineur émancipé - Etre propriétaire de l'immeuble et ne pas être propriétaire d'un autre immeuble (sauf conditions) - Pas de prêt à la SWCS ou FLFNW - Durant 10 ans : <ul style="list-style-type: none"> * le bien doit être le logement principal à usage non professionnel (sauf locaux initialement prévus) * accepter les visites de la Région Wallonne - Montant des travaux 5000€ min HTVA 	<p>Prime majorée de 20 % par membre du ménage présentant un handicap</p>

<p align="center">ACQUISITION (Forfait de 745 €)</p>	<p>- Acquérir un bien existant dans le secteur public</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Agé de 18 ans ou mineur émancipé - Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement ainsi que pour tous les membres du ménage au moment de la demande ni 2 ans auparavant (sauf logement non améliorable ou inhabitable) - Conditions de revenus à respecter par le demandeur - Durant 10 ans : <ul style="list-style-type: none"> * le bien doit être le logement principal à usage non professionnel (sauf locaux initialement prévus) * accepter les visites de la Région Wallonne * respecter les conditions de transformation 	<p align="center">-</p>
<p align="center">DEMOLITION (Intervention à 40% dans le coût de la démolition HTVA plafonnée à 1985 €)</p>	<p>- Démolir une habitation non améliorable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Logement reconnu non améliorable par une instance compétente - Obtenir un permis d'urbanisme - Obtenir une notification de recevabilité de la demande par l'administration du logement - Délai de 2 ans pour la démolition - Preuves des travaux par factures d'entreprises enregistrées 	<p align="center">-</p>
<p align="center">REHABILITATION</p>	<p>- Améliorer un logement (différent d'adapter un logement)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Agé de 18 ans ou mineur émancipé - Avoir un droit réel sur le logement - Durant 5 ans : * accepter les visites de la Région Wallonne <ul style="list-style-type: none"> * ne pas céder son droit sur le logement * respecter certains engagements d'occupation - Respecter les conditions liées aux travaux et au logement 	<p align="center">-</p>

CHAPITRE 3 L'ACCÈS À LA LOCATION

3.1. LA LOCATION D'UN BIEN PRIVÉ

Trouver un logement accessible, adaptable ou réservé au handicap dans le secteur privé n'est pas chose aisée. Quelque soit votre besoin de logement, voici quelques considérations générales liées à la location d'un bien.

FOCUS : Avant d'entrer dans le vif du sujet, quelques notions de base ...

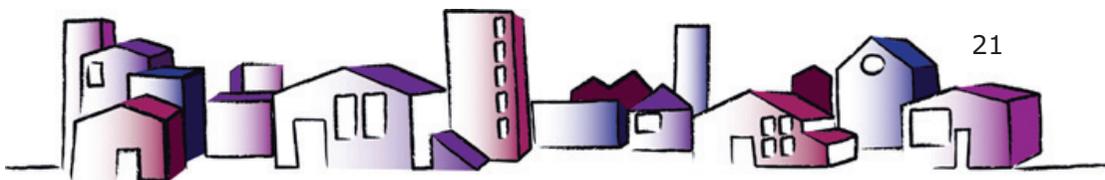
Afin de juger les conditions d'habitabilité en Région wallonne, le Gouvernement a rédigé des arrêtés déterminant les critères de salubrité et de surpeuplement ainsi que la procédure à respecter pour effectuer des enquêtes de salubrité. (Les critères minimaux de salubrité -et de surpeuplement- des logements sont repris dans 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 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement).

Ainsi, la cellule " Salubrité-Logements " du Service Public de Wallonie (SPW, DG04)) évalue les habitations sur base de critères qui concernent:

- la stabilité
- l'étanchéité
- les installations électriques et de gaz
- la ventilation
- l'éclairage naturel
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage
- la structure et la dimension du logement
- la circulation au niveau des sols et des escaliers

à quoi s'ajouteront prochainement l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

A la suite d'une demande écrite provenant d'un particulier, d'une administration, ou à leur initiative, les services du Logement dressent un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité présents dans les habitations concernées.



Désormais, les Communes peuvent obtenir la compétence pour effectuer ces enquêtes de salubrité (voir à cet égard l'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie – lien en bas de page). Dans le cas où la Commune a obtenu cette compétence, **c'est à celle-ci qu'il faut s'adresser pour que soit effectuée une enquête de salubrité**. Dans les autres cas, la demande doit être adressée au Service salubrité de la Région wallonne (formulaire téléchargeable à l'adresse internet <http://formulaire.wallonie.be/p004375-164.jsp>).

Le rapport d'enquête permet de conclure si le logement est salubre, améliorable ou non, habitable ou inhabitable, surpeuplé ou non, adapté ou inadapté en fonction du handicap d'un des occupants.

Cette classification faite, les conclusions sont envoyées aux personnes intéressées (locataires, propriétaires,...) ainsi qu'aux bourgmestres afin que ceux-ci prennent les mesures qu'ils jugent utiles, au besoin des arrêtés d'inhabitabilité.

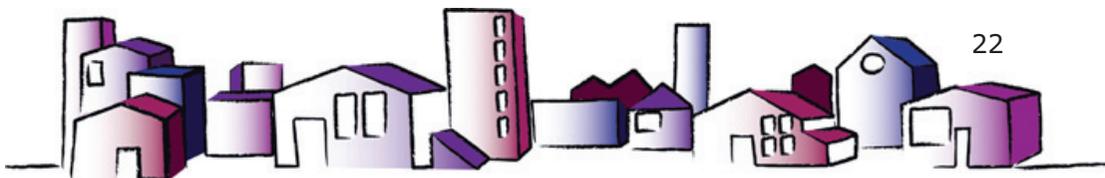
Selon l'article 7 du Code du Logement: " Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête notifié par l'administration dans les trois mois de sa réception. Il prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper. En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur le logement, le bourgmestre procède à leur exécution. Tout titulaire de droits réels sur le logement et lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur est alors tenu au remboursement des frais exposés. "

Selon l'article 7bis, le titulaire de droits réels, le bailleur et l'occupant peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement contre les mesures décidées par le bourgmestre qui leur paraissent insuffisantes ou inadéquates.

Suite au rapport d'enquête, la Région peut, sous certaines conditions, octroyer des aides aux propriétaires, ainsi qu'aux locataires. Le type de subvention dépend de l'état dans lequel se trouve le bien concerné (prime à la réhabilitation, à la démolition, allocations de déménagement et de loyer...). Des brochures gratuites sont à la disposition de toute personne désireuse d'en connaître davantage. Il est possible de les recevoir en formant le numéro de la permanence du service Documentation du SPW.

Service Public de Wallonie Service Documentation

rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES-NAMUR
081/33.23.10 081/33.23.25



FICHE 3.1.1. Les obligations, le bail, la garantie locative, l'état des lieux, les loyers et charges, l'assurance incendie, les réparations et l'entretien du bien loué.

▲ Les obligations du propriétaire et du locataire

Le **locataire** doit respecter les obligations suivantes:

- l'occupation du bien
- l'entretien et la réparation des dégâts locatifs
- le paiement régulier du loyer et des charges
- meubler les lieux
- restituer les lieux.

Les obligations du **propriétaire** sont:

- la mise à disposition du bien
- mettre en location un logement conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité
- les travaux résultant de la vétusté ou de l'usure normale, ainsi que les grosses réparations
- assurer une jouissance normale et paisible des lieux loués

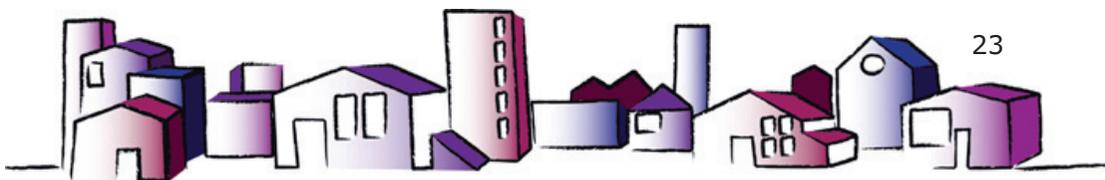
▣ Le bail

Le bail est le contrat qui lie le locataire et le propriétaire et qui établit les termes de cette relation contractuelle.

Il existe plusieurs formes de bail :

Le bail standard : un contrat de bail de 9 ans

La durée standard d'un contrat de bail est de 9 ans. La période de neuf ans commence au jour qui est mentionné dans le contrat. Le bail de 9 ans prend fin moyennant un préavis de 6 mois.



Le saviez-vous ?

Un contrat de bail dont la durée n'est pas précisément mentionnée ou est comprise entre 3 et 9 ans sera automatiquement considéré comme un contrat de 9 ans. Si aucune des deux parties ne résilie le contrat, celui-ci sera automatiquement prolongé pour des périodes successives de 3 ans après la période de neuf ans ; les conditions de l'ancien contrat restent valables. Le bail de 9 ans peut être résilié anticipativement à des conditions strictes.

Le bail de courte durée

Il est possible que le locataire et le propriétaire concluent un contrat écrit, ou des contrats successifs, pour une durée qui ne dépasse pas trois ans.

Le saviez-vous ?

Des contrats d'une durée de trois ans ou moins ne peuvent être prolongés qu'une fois. Cette prolongation doit se faire par écrit et reprendre les mêmes conditions que l'ancien contrat .

Le bail de longue durée

Il est possible de conclure un contrat de bail écrit à durée déterminée de plus de neuf ans.

Le bail à vie

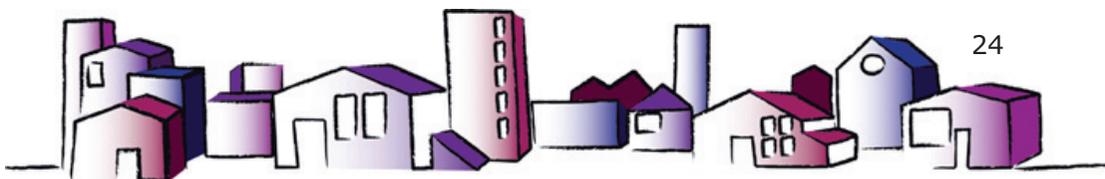
Il est possible de conclure un bail pour la vie. Le contrat prend alors automatiquement fin à la mort du locataire.

Le saviez-vous ?

A moins qu'il n'en ait été convenu de manière contractuelle, le propriétaire ne peut pas mettre fin anticipativement à un bail à vie. Par contre, le locataire peut à tout moment résilier le contrat en notifiant un congé de trois mois.

Le bail de rénovation

Les locataires souhaitent ou acceptent parfois d'effectuer des travaux dans le bien loué. De tels travaux améliorent non seulement les conditions de vie du locataire mais peuvent également être utiles pour l'état général de l'habitation.



C La prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles

Si un contrat de bail vient à échéance ou prend fin par une notification de congé, le locataire peut demander une prolongation du bail pour des circonstances exceptionnelles.

Si le propriétaire est d'accord, les parties conviennent de la durée de la prolongation. Si le propriétaire refuse, le juge de paix tranche. Il tiendra compte de l'intérêt des deux parties.

Le saviez-vous ?

Le juge qui octroie la prorogation peut également, s'il l'estime équitable, accorder au propriétaire une augmentation de loyer. Si le congé a été donné sans motif et moyennant le versement d'une indemnité, le juge peut alors réduire ou supprimer l'indemnité.

Des circonstances exceptionnelles sont des circonstances sur lesquelles le locataire n'a pas de prise et qui l'empêchent momentanément de chercher un autre logement ou de déménager.

Le juge doit également tenir compte de l'intérêt du propriétaire, de sa situation personnelle. Il doit prendre en compte le fait que le propriétaire puisse, par exemple, être contraint à payer lui-même un loyer plus élevé en attendant de pouvoir occuper personnellement son immeuble.

D La garantie locative

La garantie locative protège le propriétaire lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations (par des dégâts au logement ...). La plupart des contrats prévoient que le locataire doit constituer une garantie locative. Cette garantie n'est pas imposée par la loi. Elle n'est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit.

Il existe 3 formes de garantie locative :

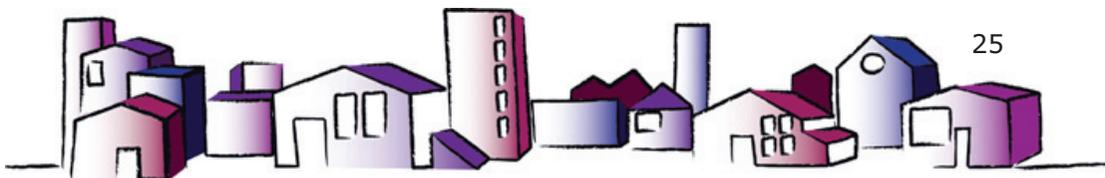
Une garantie versée sur un compte bloqué au nom du locataire

Une garantie bancaire que le locataire rembourse en plusieurs mensualités à son institution financière

Une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre le CPAS et une institution financière

Remboursement

A la fin du bail, la garantie et les intérêts sont rendus au locataire, pour autant qu'il ait respecté ses obligations. La banque ne peut rembourser la garantie que si le locataire peut produire un accord écrit entre lui et le propriétaire (ou une copie d'un jugement). L'accord écrit est une lettre ou un formulaire de la banque. Il doit être rédigé après la résiliation du contrat et les deux parties doivent le signer.



E L'état des lieux

L'état des lieux est un constat écrit de la situation réelle de l'habitation au départ de la location. Le locataire et le propriétaire sont obligés de dresser un état des lieux détaillé en présence des deux parties et à coûts partagés.

L'état des lieux est valable s'il :

- est dressé en présence du locataire et du propriétaire (ou de leurs représentants)
- est daté et signé par les deux parties
- mentionne suffisamment de détails ; une clause comme " les deux parties reconnaissent que le bien est en bon état et est bien entretenu " n'est donc pas valable.

Le saviez-vous ?

Si l'une des deux parties refuse de dresser un état des lieux, l'autre partie peut alors exiger qu'il soit dressé. Si l'une des deux parties refuse de participer à l'état des lieux, la partie demanderesse peut s'adresser à un juge de paix. Celui-ci peut désigner un expert. La partie demanderesse peut introduire sa demande jusqu'au terme du premier mois d'occupation.

Si, après la constitution de l'état des lieux, des modifications sont apportées au bien loué, le locataire et le propriétaire peuvent rédiger de commun accord un avenant. S'ils n'arrivent pas à un accord, un expert engagé par le juge de paix tranchera la question.

A la fin du contrat de bail, le locataire doit rendre les lieux dans l'état où il les a trouvés, conformément à l'état des lieux.

Focus handicap... En cas d'adaptation du logement par l'AWIPH, aucune intervention n'est octroyée par celle-ci pour la remise en état du bien loué.

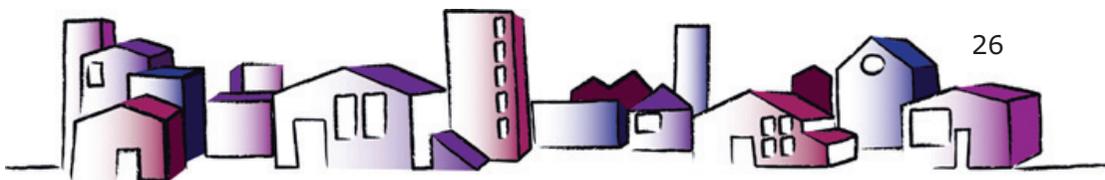
F Les loyers et charges

En principe, les prix des loyers peuvent être fixés librement.

Les prix varient par région et par ville ; même entre différentes parties d'une même ville, on constate parfois de grandes différences de loyers.

Les caractéristiques de l'habitation influencent le prix, comme la superficie, le nombre de chambres, l'état et l'âge, la qualité des finitions...

En plus du loyer, le locataire doit aussi payer les coûts et les charges ou les rembourser au propriétaire. Il s'agit de frais liés à l'utilisation de l'habitation comme l'eau, l'électricité, le gaz, l'entretien des espaces communs, le contrôle des ascenseurs, ...



Dans ce cas, deux possibilités :

Le locataire paye une somme fixe (forfaitaire)

Le locataire paye les coûts et les charges réels (non forfaitaires), sous forme de provisions.

Dans les deux cas, les coûts et charges doivent être mentionnés indépendamment du loyer de base.

Le saviez-vous ?

Le locataire, qui a des enfants ou des personnes handicapées à charge, a droit à une réduction du précompte immobilier, déductible du montant du loyer.

G L'assurance incendie

La loi n'impose pas au locataire de souscrire une assurance incendie, Cependant, si le contrat de bail prévoit cette obligation le locataire devra contracter une telle assurance. Le locataire a aussi intérêt à assurer sa responsabilité civile à l'égard des voisins par exemple.

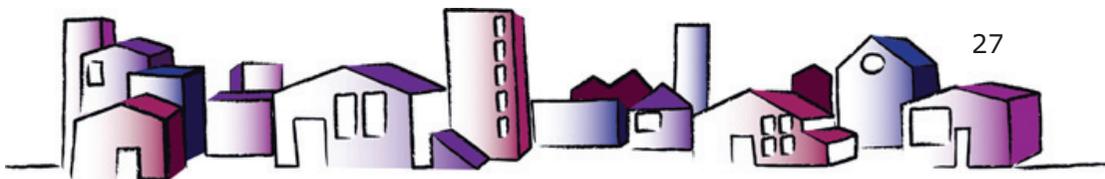
H Réparations et entretien du bien loué

Le propriétaire doit veiller à ce que l'habitation soit en bon état d'entretien lorsque le locataire y emménage. Pendant la durée entière du contrat, il doit aussi effectuer toutes les réparations nécessaires pour garder les lieux en bon état.

Il doit veiller aux :

- grandes réparations
- grands travaux d'entretien ou de réparations occasionnés par la force majeure, la vétusté et l'usure normale

Pour sa part, le locataire doit, avant tout, bien **entretenir** l'habitation (tondre la pelouse, ramoner la cheminée ...). En outre, il doit veiller aux **réparations locatives**. Il s'agit de réparations moins importantes mais fréquentes, liées à l'utilisation de l'habitation et qui ne sont pas occasionnées par la force majeure, l'usure ou la vétusté.



FICHE 3.1.2. L'Adaptation du logement

L'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées intervient dans certains coûts d'adaptation du logement et sous certaines conditions. Un chapitre est consacré aux aides de l'AWIPH dans le chapitre 6 (aménager son logement).

Les primes octroyées par le Service Public de Wallonie (SPW) :

Le Département du logement du Service public de Wallonie octroie également une prime qui n'est pas spécifique au handicap mais qui peut améliorer l'habitat : il s'agit de la **Prime à la réhabilitation en faveur des locataires.**

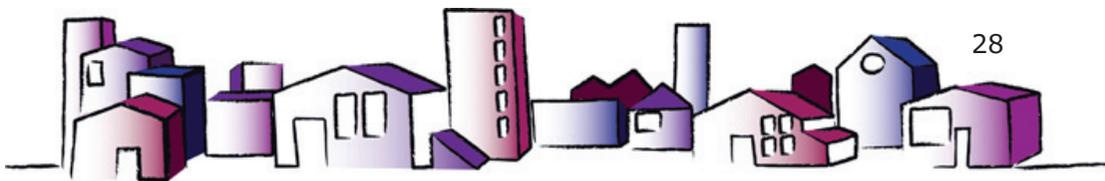
C'est une aide financière, calculée en fonction de revenus de référence, qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement pris en location

Pour bénéficier de la prime à la réhabilitation en faveur des locataires, les conditions suivantes doivent être remplies:

- être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ;
- avoir conclu avec votre propriétaire un "bail à réhabilitation" ;
- le bénéficiaire, le conjoint, le compagnon ou la compagne et toute personne qui cohabite avec le bénéficiaire, ne peut être propriétaire ou usufruitier, seul ou ensemble, de la totalité d'un logement ni l'avoir été pendant les deux années qui précèdent la date de la demande (sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable).

Les travaux subsidiables font partie d'une liste précise. Ils peuvent concerner :

- le remplacement d'éléments d'évacuation des eaux pluviales, éclairage naturel et aération des combles, les murs (assèchement, reconstruction ou renforcement);
- les menuiseries extérieures (remplacement de portes et châssis, vitrage y compris);
- le remplacement des aires de circulation, plinthes y compris);
- l'éclairage naturel et ventilation (mise en conformité) ;
- la sécurité (appropriation des installations d'électricité et de gaz , remplacement d'escalier intérieur, gainage de corps de cheminée);
- l'hygiène (amenée d'eau potable dans la cuisine, installation d'un système d'égouttage des eaux usées ou remplacement total du système existant, installation d'un W.C. à chasse, installation d'une première salle de bains);
- le surpeuplement (augmentation de la superficie habitable ou du nombre de pièces d'habitation en fonction des critères fixés par la réglementation);
- l'isolation (toiture, murs, planchers);
- le chauffage (installation, remplacement ou adaptation d'une installation de chauffage).



Le déménagement en cas de logement inadapté :

Si l'habitation est inadaptée à un handicap et que le locataire à besoin d'un nouveau logement, il peut bénéficier des allocations de déménagement et de loyer octroyées par le Service Public de Wallonie (SPW).

Les allocations de déménagement et loyer sont des aides financières liées au logement dans l'une des trois situations suivantes :

- Pour évacuer un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre.
- Pour quitter un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté, si le locataire est handicapé ou s'il a un enfant à charge handicapé
- Pour devenir locataire d'un logement salubre si vous êtes sans-abri

Pour bénéficier de cette aide, il faut :

- être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé
- répondre à des conditions de revenus.

Le logement que l'on quitte doit répondre à certaines conditions.

Dans le cas d'un logement inadapté, c'est le délégué de l'administration du logement de la Wallonie qui estime, après une visite du logement que vous occupez depuis au moins un an, si celui-ci est inadapté ou non à la ou aux personnes handicapées faisant partie du ménage.

Le nouveau logement pris en location doit aussi répondre à certaines conditions. Ainsi, en cas de départ d'un logement inadapté, le nouveau logement doit répondre à toutes les conditions minimales de salubrité, de superficies et de pièces habitables, fixées par un arrêté du Gouvernement wallon. Le délégué de l'administration du logement qui visitera le nouveau logement vérifiera à la fois s'il est conforme et s'il est adapté à la personne en situation de handicap qui fait partie du ménage.

Montant de l'aide

1. Allocation de déménagement

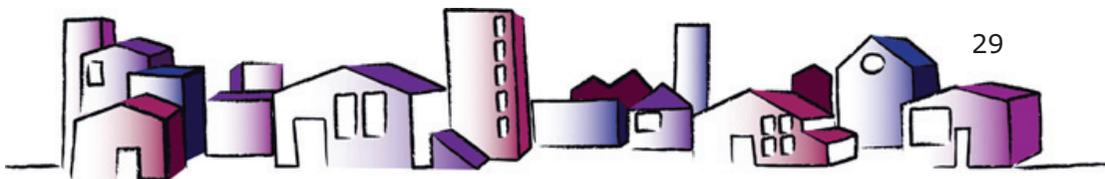
Le montant de l'allocation de déménagement est de 400€
Ce montant est augmenté de 20 % (c'est à dire de 80 €) :

- pour chaque enfant à charge ;
- pour chaque enfant ou adulte en situation de handicap.

2. Allocation de loyer

Le montant de l'allocation de loyer est égal à la différence entre le loyer du logement salubre ou adapté pris en location et le loyer du logement inhabitable, surpeuplé ou inadapté quitté. Un plafond est cependant fixé et le montant de l'allocation de loyer ne peut pas dépasser le maximum de 100 € par mois, augmentés de 20 %

- pour chaque enfant à charge ;
- pour chaque enfant ou adulte handicapé



Le saviez-vous ?

Il est également possible de bénéficier de l'allocation de loyer sans changer de logement lorsque le logement était inadapté à cause du handicap d'un des membres du ménage, mais qu'il est devenu adapté grâce à des travaux. L'allocation de loyer est octroyée pendant une période de deux ans à partir du moment où le logement qui était inadapté à cause du handicap d'un des membres du ménage est devenu adapté grâce à des travaux.

Contacts et renseignement complémentaires

Concernant la **location d'un bien privé** :

De nombreuses informations sur la location sont disponibles sur le portail de la Belgique.be

<http://www.belgium.be/fr/logement/location/index.jsp>

Un site internet **entièrement consacré à la location.**

Vous y trouverez une multitude d'**informations pratiques** et **légal**es relatives aux différentes phases de la location, de la décision de louer à la résiliation du bail.

www.lelocataire.be

La maison des notaires de votre région :

MAISON DES NOTAIRES DE HUY

Rue du marché, 65

4500 - Huy

Tel: 085/21.56.43

Fax: 085/21.56.43

Email: notaires.huy@skynet.be

MAISON DES NOTAIRES DE LIÈGE

Rue Saint-Remy, 2

4000 - Liège

Tel: 04/222.38.48

Fax: 04/223.12.06

Email: c.n.a.l@skynet.be

MAISON DES NOTAIRES DE VERVIERS

Mont du Moulin, 13-17

4800 - Verviers

Tel:

Fax:

Email: maison.des.notaires.verviers@skynet.be

MAISON DU NOTARIAT DE CHARLEROI

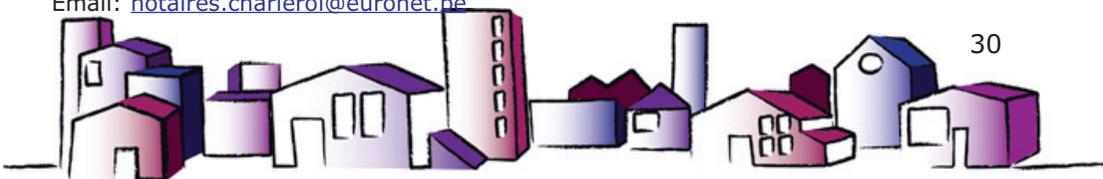
Quai de Brabant 14

6000 - Charleroi

Tel: 071/20.56.56

Fax: 071/20.56.55

Email: notaires.charleroi@euronet.be



LA MAISON DU NOTARIAT NAMUR

Rue Borgnet, 13

5000 - Namur

Tel: 081/22.21.09

Fax: 081/23.08.92

Email: maison.notaires.namur@skynet.be

MAISON DU NOTARIAT DU TOURNAISIS

Place de Lille, 3

7500 - TOURNAITel: 069/215461 (De France : 003269215461)

Fax: 069/215463 (De France : 003269215463)

Email: notatournai@belnot.be

MAISON DU NOTARIAT MONS- LA LOUVIERE

Rue de la Halle 38

7000 - Mons

Tel: 065/36.10.07 (Mons) - 064/22.86.20 (La Louvière)

Fax: 065/36.10.08.

Email: notaires.infor@skynet.be

Concernant les aides du SPW :

Service Public de Wallonie

Département du Logement

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 JAMBES

Contactez le point info conseil logement de la région wallonne :

Permanence générale de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h au 081/33.23.10

Permanences régionales

BRABANT WALLON

NIVELLES

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de Namur 67

Mardi de 9h à 12h

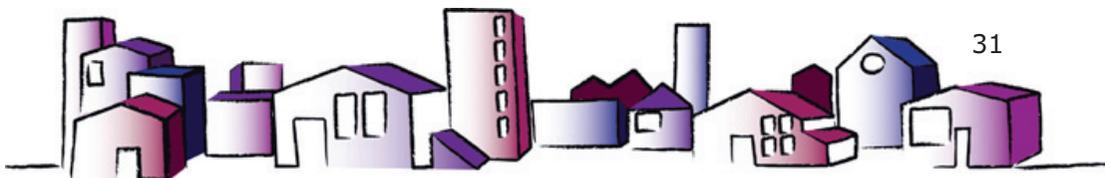
WAVRE

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de Bruxelles 48-50

Vendredi de 9h à 12h

010/68.73.53



HAINAUT

CHARLEROI

Espace Wallonie

Rue de France 3

Mercredi de 9 h 30 à 12 h et de 13 à 15 h

Vendredi de 9 h 30 à 12 h 30

exceptionnellement fermée le 17/09

071/20.60.90

LA LOUVIERE

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de Bouvy, 7

Attention ! changement d'adresse prévu début 2011

Mardi de 9 h 30 à 12 h 30

Mercredi de 9h30 à 12h30

MONS

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de la Seuwe 18-19

Mardi de 9h30 à 12h et de 13h à 15h

065/22.06.84

TOURNAI

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de Wallonie 19-21

Jeudi de 9 h 30 à 12 h et de 13 à 15 h

069/53.26.74

LIEGE

EUPEN

Centre d'Information et d'Accueil

Gospertstrasse 2

Sur rendez-vous, vendredi de 9h30 à 13h

087/59.65.20

LIEGE

Espace Wallonie

Place Saint Michel 86

Mardi et jeudi de 9 à 13 h

04/250.93.40

Mercredi et vendredi de 9 à 13 h (sur rendez-vous uniquement)

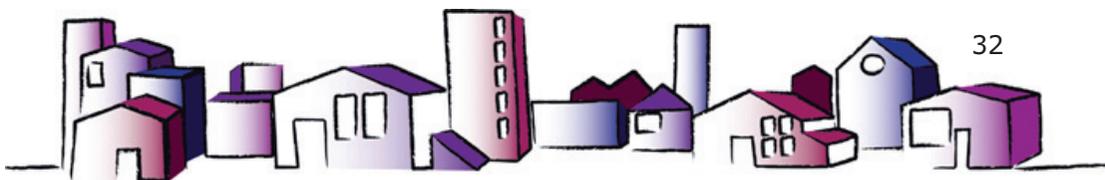
04/250.93.30

VERVIERS

Centre d'Information et d'Accueil

Rue Xhavée 86

Mercredi de 9 à 12 h



LUXEMBOURG

ARLON

Centre d'Information et d'Accueil

Place Didier 42

2e et 4e mardi du mois de 9h30 à 12h et de 13h à 15h

063/43.00.34

NAMUR

NAMUR

Centre d'Information et d'Accueil

Rue de Bruxelles 18-20

Mercredi de 9 à 12 h

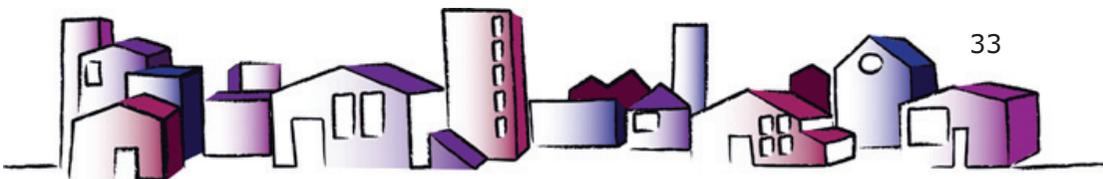
Jeudi de 13 à 16 h

081/24.00.64

Concernant les aides des l'AWIPH :

Adressez-vous au Bureau régional de l'AWIPH compétent en fonction de votre domicile.
Pour connaître ses coordonnées : 080016061 ou 071/205.711 ou sur le site

www.awiph.be



3.2. LA LOCATION D'UN LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

Les citoyens n'ont pas toujours la possibilité d'être propriétaire de leur logement. La Région wallonne tente de garantir le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen au travers, notamment, de la location de logements de service public.

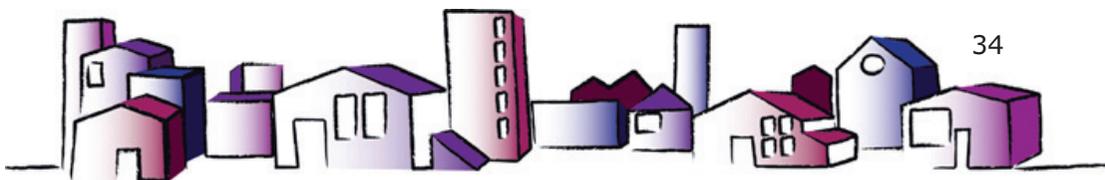
Ces logements abritent, selon des critères précis, des personnes et des ménages qui disposent de revenus faibles à modérés.

La Société Wallonne du Logement et son réseau de sociétés de logement de service public constituent le principal opérateur de la politique du logement.

*Opératrice immobilière, la **S.W.L.** coordonne le développement et la gestion locative des logements sociaux et logements moyens. Au près des sociétés locales, elle apporte le conseil, l'assistance, la tutelle tant sur les plans financiers, technique, administratif ou social. Elle assure aussi le financement des investissements, la stratégie et la gestion foncière.*

Les sociétés de logement, implantées au niveau local, couvrent tout le territoire de la Région wallonne. Leur rôle est :

- *d'acquérir et de rénover des logements avant de les louer ;*
- *d'acquérir et de rénover des bâtiments pour les transformer en logements destinés à la location ;*
- *de construire et de gérer des logements destinés à la location ou à la vente.*



FICHE 3.2.1. Accéder à un logement public

On distingue deux types de logements : les logements sociaux et les logements moyens. Les logements sociaux sont destinés à accueillir des personnes et des ménages disposant de faibles revenus :

- 24.100 € pour une personne isolée augmentés de 2.200 € par enfant à charge** ;
- 30.100 € pour un ménage augmentés de 2.200 € par enfant à charge**.

Les logements moyens sont destinés à accueillir des personnes et des ménages dont les revenus se situent :

- entre 24.100 et 37.300 € pour une personne isolée, augmentés de 2.200€ par enfant à charge** ;
- entre 30.100 et 45.200 € pour un ménage, augmentés de 2.200 € par enfant à charge**.

**Montants applicables au 1^{er} janvier 2010*

***Est considéré comme enfant à charge le membre du ménage pour lequel on perçoit des allocations familiales ou d'orphelin. Est compté comme enfant à charge supplémentaire, le membre du ménage ou l'enfant à charge présentant un handicap.*

Pour accéder à un logement social, vous devez donc d'abord vous assurer que vous remplissez les conditions patrimoniale et de revenu (voir supra). Pour satisfaire la condition patrimoniale, vous ne pouvez être propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

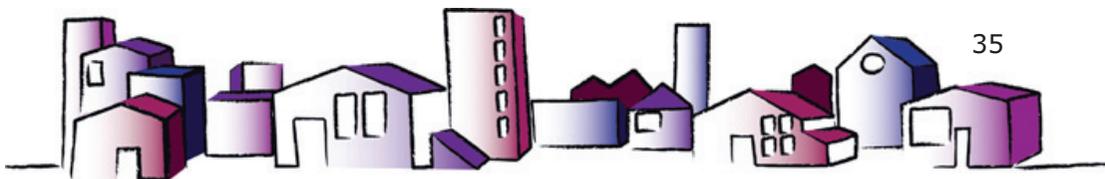
Le saviez-vous ?

Les personnes handicapées peuvent être propriétaires d'un logement à condition qu'il soit inadapté ou occupé par un membre de leur famille.

Procédure et Conditions d'octroi :

Dans le chapitre qui suit, nous nous concentrerons plus particulièrement sur l'octroi d'un logement social ...

Vous ne pouvez déposer votre **candidature** qu'auprès d'une **seule société de logement** qui va devenir votre société de logement **de référence**. Vous y remplissez un formulaire unique de candidature qui vous permet, si vous le souhaitez, d'étendre votre demande à d'autres communes qui ne sont pas gérées par votre société de référence. Grâce à un registre centralisé, les autres sociétés de logement concernées par votre demande seront automatiquement informées de votre demande « multiple », mais c'est votre société de référence qui gèrera votre dossier. C'est uniquement auprès d'elle qu'il faudra prendre soin de maintenir votre dossier à jour.



Un conseil ? prenez rendez-vous !

Le permanent de la société de logement vous aidera à remplir le formulaire de demande d'un logement, il vous conseillera en fonction de vos attentes et de vos besoins, il vous expliquera en détail toute la procédure ainsi que **les points de priorité** qui seront attribués à votre dossier. Il réceptionnera tous les documents nécessaires - et le cas échéant, réclamera ceux qui manquent. Elle vous fera également compléter une déclaration de non propriété.

Les documents suivants doivent être fournis :

- le dernier avertissement extrait de rôle ;
- une composition de ménage ;
- la preuve du montant des revenus imposables actuellement ;

et selon le cas,

- une attestation de perception d'allocations familiales ;
- une attestation de sans-abri ;
- le jugement concernant la garde des enfants ;
- l'attestation de handicap émanant du SPF Sécurité sociale (ex Vierge noire) ;
- la lettre de résiliation de votre bail pour occupation personnelle de votre logement par son propriétaire ;
- l'attestation d'inhabilité de votre logement actuel.

Ces documents permettront **le calcul des points de priorités**.

Une fois complète et conforme, votre demande d'attribution d'un logement s'insère dans une liste d'attente

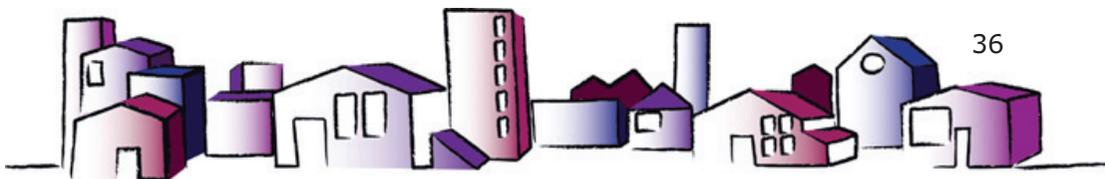
en fonction de la composition familiale : un logement sera attribué en fonction du nombre et de l'âge des personnes qui l'occuperont ;

en fonction des points de priorités : la candidature est classée selon un système de points calculés sur base d'une grille de cotation. Un nombre de points (2 à 8) est accordé à des situations sociales et/ou familiales précises. A ces critères s'ajoutent 2 points par année d'ancienneté de la demande de candidature.

Le saviez-vous ?

*La demande d'octroi d'un logement public **doit être renouvelée tous les ans, entre le 1^{er} janvier et le 15 février**. La société de logement de référence n'est pas tenue de vous le rappeler ... vérifiez donc auprès d'elle les démarches à effectuer. A n'importe quel moment, vous devez également prévenir la société de logement de tout changement de votre situation (sociale ou familiale) qui vous donnerait droit à des priorités.*

Chaque type de logement possède sa propre liste d'attente. Lorsque vous êtes le premier de la liste dans laquelle vous êtes inscrit, le logement correspondant vous est attribué dès qu'il se libère.



Si vous refusez un logement qui correspond à votre demande actualisée, vous serez radié de la liste d'attente ! Faites donc un choix réfléchi lors de votre inscription en ne choisissant pas n'importe quelle commune (transports, écoles, services, ...).

Si votre candidature est radiée (parce que vous n'avez pas mis à jour votre dossier, n'avez pas fourni les documents demandés ou avez refusé un logement qui vous était proposé, ...), vous devrez patienter 6 mois pour introduire une nouvelle demande et vous ne bénéficierez plus des points d'ancienneté du précédent dossier.

Exemple concret : Dans le formulaire de candidature, plusieurs communes sont proposées. Monsieur X avait coché toutes les communes proposées, pensant qu'il obtiendrait de la sorte un logement plus rapidement. Le dossier suit son cours et, après 3 années d'attente, Monsieur X se voit attribuer un logement à XYZ, qui se trouve fort loin de son lieu de vie actuel et le réseau de transports en commun ne lui permet pas de se rendre aisément 3 jours par semaine à son travail. Il refuse ce logement et doit donc introduire un nouveau dossier. Il devra patienter quelques années encore ... Monsieur X aurait dû réfléchir et cocher seulement les communes dans lesquelles il lui était possible de s'installer.

FOCUS : Système d'attribution des points de priorités :

Le Code wallon du Logement définit la notion de personne handicapée comme la personne majeure ou mineure 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.

Les candidats demandeurs qui disposent d'une reconnaissance ou attestation du SPF Sécurité sociale (ex Vierge noire) se verront attribuer 4 points de priorités.

Par contre, les personnes bénéficiaires des interventions de l'AWIPH, détentrices d'une décision d'intervention dans les secteurs de l'emploi et la formation, de l'aide matérielle ou encore de l'accueil et l'hébergement, ne peuvent se prévaloir de l'octroi des 4 points de priorités accordés en cas de handicap.

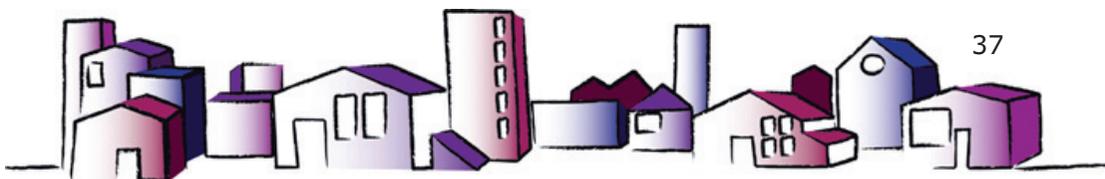
Il faut encore faire la distinction entre les logements adaptés aux personnes handicapées et les logements non adaptés. En effet, le logement adapté, libre, est attribué prioritairement au ménage dont au moins un des membres est handicapé.

Qui contacter ? :

Votre société de logement de référence ou

La SWL : 071/204.461 ou via l'adresse mail : communication@swl.be

Le Numéro vert de l'AWIPH : 080016061 ou via l'adresse mail : nvert@awiph.be



FICHE 3.2.2. Louer un logement public

La société vous a attribué un logement social, quelles formalités accomplir et comment sera calculé le loyer ?

Vous signez le contrat de bail prévu par la réglementation, qui reprendra la description du logement, la durée du bail (le bail a une durée maximale de neuf années mais il peut être prolongé sans aucune formalité pour une nouvelle durée de neuf ans), le montant du loyer et de la garantie locative, les obligations et droits du locataire, la durée du préavis, ...

Vous assistez à l'état des lieux d'entrée dans votre logement.

Vous recevez vos clés. Le jour de la remise des clés, vous devez prévoir :

- Le montant du premier loyer ;
- La provision mensuelle pour charges locatives
- Le montant de la garantie locative (qui peut être versée en totalité, soit à concurrence de 50%, le solde étant versé en 12 mensualités fixées de commun accord entre le locataire et la société de logement, soit par le CPAS à condition de produire un engagement de sa part donnant à la société de logement une garantie équivalente).

Vous devez prévoir éventuellement la moitié du coût de l'état des lieux d'entrée et le montant des frais relatifs à l'enregistrement du bail.

Votre loyer mensuel s'établit selon une formule qui prend en compte la valeur de l'habitation et les revenus imposables du ménage.

Chaque année, votre loyer sera actualisé. Pour pouvoir effectuer un calcul correct, la société de logement vous demandera de fournir :

- Votre dernier avertissement extrait de rôle ;
- Les fiches de salaire des 3 derniers mois, les primes et pécules pour chaque membre du ménage.

Pour un logement social, votre loyer ne sera jamais inférieur à :

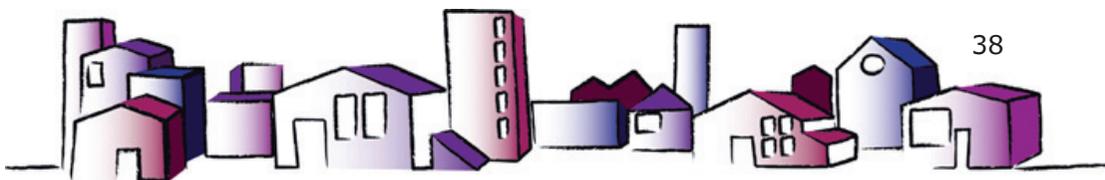
- . 87,09 € pour un isolé ;
- . 116,13 € pour les autres.

**montants applicables au 1^{er} janvier 2010.*

Votre loyer ne sera jamais supérieur à :

- . 20% des revenus imposables du ménage ;
- . la valeur locative de l'habitation sur le marché privé.

Pour obtenir plus de détails sur le calcul de votre loyer, vous pouvez vous adresser directement à votre société de logement de référence.



Le saviez-vous ?

Chaque année, votre loyer sera actualisé. Fournissez donc les documents nécessaires au calcul de votre loyer, tels que demandés par la société de logement, sinon cette dernière peut vous imposer un loyer plafonné au maximum ou vous signifier votre congé-renom. Vous devez toujours prévenir la société de logement en cas de changement dans les revenus ou dans la composition de votre ménage.

Les frais de consommation (eau, gaz, électricité, ...) et/ou les charges locatives ne sont jamais comprises dans le loyer.

Si votre déclaration de revenus et/ou de votre composition familiale sont incomplètes ou inexactes, la société de logement peut décider de mettre fin à votre bail.

Rappel : Même si elle n'est pas obligatoire, il est vivement conseillé de faire assurer ses biens par le biais d'une « assurance incendie ».

FOCUS : Réduction de loyer :

Votre loyer peut être diminué de :

- . 6,30 € par enfant à charge (pour qui vous percevez des allocations familiales) ;
- . 6,30€ par adulte handicapé ;
- . 12,60 € par enfant handicapé ou enfant orphelin à charge.

**montants applicables au 1^{er} janvier 2010*

FOCUS : Taille du logement :

Vous occupez actuellement un logement social qui comprend plus de chambres que ce que nécessite votre composition familiale. La société vous propose alors un logement proportionné à la taille de votre famille et situé dans la même commune. Si vous refusez la mutation, vous devrez payer, en plus de votre loyer, 25 euros par chambre excédentaire.

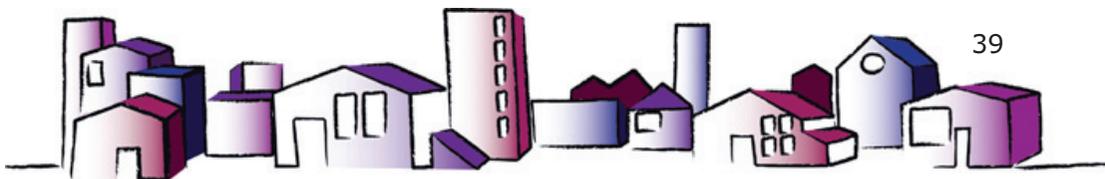
La mutation est également prévue pour les familles qui occupent un logement adapté et qui ne comptent plus de personne en situation de handicap dans le ménage.

Qui contacter ? :

Votre société de logement de référence ou

La SWL : 071/204.461 ou via l'adresse mail : communication@swl.be

Le Numéro vert de l'AWIPH : 080016061 ou via l'adresse mail nvert@awiph.be



CHAPITRE 4 AMÉNAGER SON LOGEMENT POUR QU'IL RÉPONDE À DES BESOINS SPÉCIFIQUES.

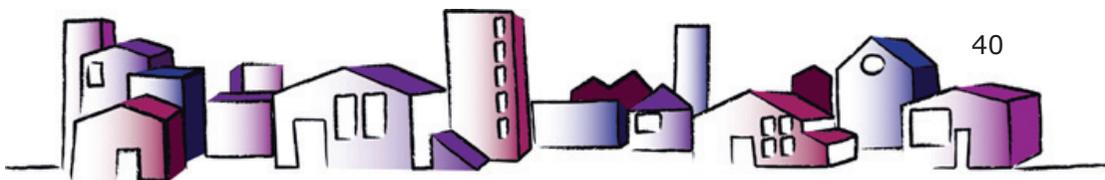
Vous devez aménager votre logement pour qu'il réponde à vos besoins, en raison de votre handicap ou du handicap d'un membre de votre famille...

Que vous soyez propriétaire ou locataire, l'AWIPH peut, selon certaines conditions, intervenir dans les frais inhérents à ces adaptations.

Si vous êtes locataire, vous devez, bien entendu, disposer de l'accord du propriétaire (ou de la société propriétaire s'il s'agit d'un logement public) avant d'effectuer ces travaux et d'obtenir l'intervention financière de l'Agence wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH). Ces interventions visent également la construction d'un logement adapté.

Le saviez-vous ?

L'Agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées (AWIPH) ne peut intervenir pour une personne de plus de 65 ans, sauf si le handicap de cette personne a été constaté par l'AWIPH avant l'âge de 65 ans et que les frais sur lesquels porte la demande d'intervention découlent de ce même handicap.



FICHE 4.1. Les interventions financières de l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH).

L'AWIPH peut intervenir dans les frais d'aménagements et d'aides techniques destinés à favoriser l'intégration de la personne chez elle, à l'école, sur son lieu de travail et pour ses déplacements.

Pour adapter votre logement et/ou ses accès extérieurs, pour construire un logement adapté, ou encore pour améliorer vos déplacements, vous introduisez auprès du Bureau régional compétent (en fonction de la commune où vous êtes domicilié) une demande d'aide matérielle.

Le bureau régional fournit, sur demande, la liste des aides techniques et des aménagements prévus par la réglementation, les conditions et modalités pour les obtenir et les montants maximum d'intervention.

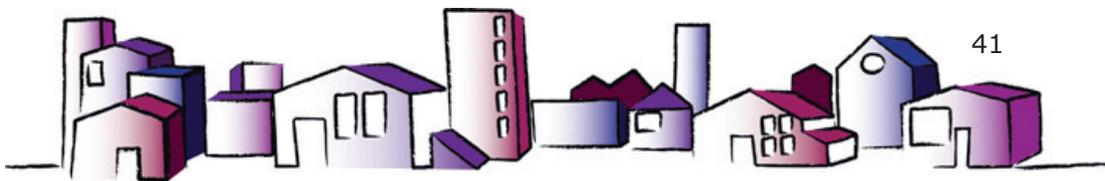
Cette liste d'intervention porte actuellement sur :

- Des aides pour la mobilité personnelle
- Des aides pour le lever
- Des aides pour la communication
- Certains aménagements de cuisine et de salle de bains
- Une aide à l'adaptation du logement ou à la construction de maisons adaptées
- Des aides pour l'hygiène
- Certains services comme l'accompagnement pédagogique, l'adaptation d'ouvrage scolaire, le complément d'apprentissage à la pratique de la conduite automobile, ...

Si l'aide nécessaire à la personne ne figure pas dans la liste, ou si sa prise en charge ne répond pas aux conditions d'octroi précisées dans la réglementation, la demande peut néanmoins être introduite auprès du bureau régional. Elle sera soumise pour décision au Comité de gestion de l'Agence. Dans ce cas, un(e) assistant(e) social(e) ou un(e) ergothérapeute de l'AWIPH peut se rendre au domicile du demandeur pour récolter toutes les données nécessaires à la prise de décision.

Des services extérieurs (centres de ressources et d'évaluation, services agréés, ... dont les coordonnées peuvent vous être communiquées par le bureau régional) assurent des conseils spécialisés en aides techniques aux personnes handicapées, y compris en ce qui concerne l'adaptation adéquate du logement.

Dans le cas d'aménagement d'un logement public, le demandeur devra fournir au bureau régional, en plus des devis nécessaires au traitement du dossier, un document précisant l'accord de la société de logement pour la réalisation des travaux.



Le saviez-vous ?

Attention, aucune intervention n'est accordée pour une prestation effectuée antérieurement à la demande d'intervention.

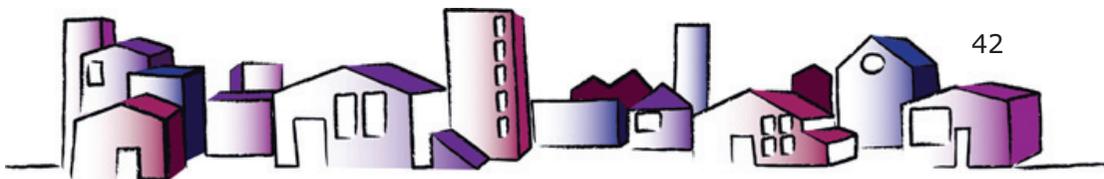
Il est donc impératif de contacter le bureau régional et d'introduire une demande avant d'acheter une aide technique ou d'entamer des travaux d'aménagement. Si la personne n'est pas certaine d'entrer dans les conditions d'octroi, il est conseillé d'attendre la décision d'accord écrite de l'Agence avant d'entreprendre les travaux.

Qui contacter ? :

Pour plus d'informations, adressez-vous au Bureau régional de l'AWIPH compétent en fonction de votre domicile. Pour connaître ses coordonnées :

Numéro vert : 080016061 ou par mail nvert@awiph.be.

Administration centrale de l'AWIPH : 071/205.711 ou sur le site www.awiph.be

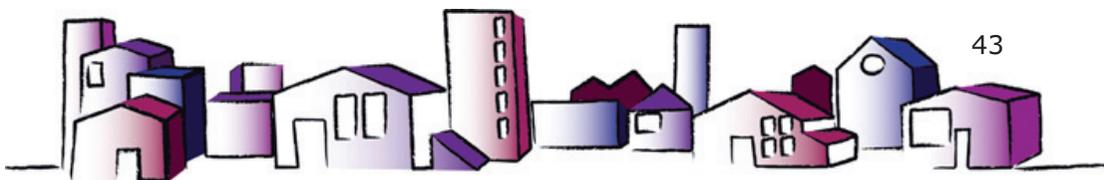


CHAPITRE 5 L'ACCÈS AUX SERVICES D'HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉS.

Si, en raison de votre handicap, vous avez besoin d'un encadrement complémentaire ou d'un soutien particulier, des services spécialisés peuvent vous offrir une prise en charge ou un accompagnement spécialisé.

Le handicap peut exiger un accompagnement spécifique et des services spécialisés.

Une des missions de l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH) est d'agréer et subventionner des services qui accompagnent, accueillent, emploient, forment et hébergent des personnes handicapées.



FICHE 5.1. Vous présentez un handicap physique très invalidant et vous avez besoin d'une aide pour l'accomplissement des actes de la vie journalière

Certaines personnes ayant un handicap physique très invalidant ont besoin d'un tiers pour accomplir certaines activités indispensables de la vie quotidienne.

Il existe en Région wallonne (Wallonie) des quartiers d'habitations, souvent des logements publics, où quelques logements – maisons unifamiliales ou appartements – ont été aménagés pour accueillir des personnes en situation de handicap physique désirant vivre seules ou avec leur famille. Dans un rayon de 500 mètres de ce logement se trouvent les locaux d'un service d'aide à la vie journalière. Dans ces locaux se trouve du personnel prêt à intervenir 7 jours sur 7, 24 heures sur 24, pour aider la personne, à sa demande, à effectuer des actes de la vie quotidienne dans le domaine des soins, de l'hygiène et de l'alimentation. Le rôle de l'assistant AVJ n'est pas de se substituer au personnel médical et paramédical, mais bien d'aider la personne à effectuer des activités comme le lever, la toilette quotidienne, l'habillage, les transferts, la préparation courante et l'aide aux repas, etc.

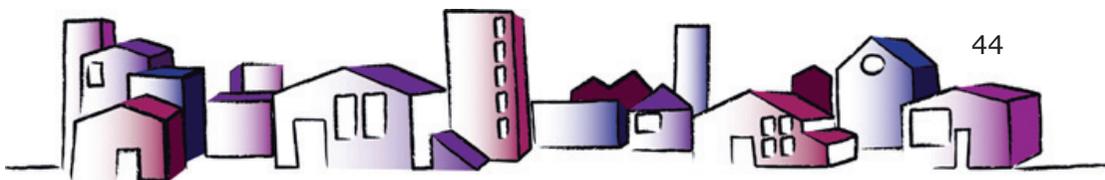
9 services sont agréés et subventionnés actuellement par l'AWIPH sur le territoire de la Région wallonne.

Conditions d'octroi et/ou procédure :

Les candidats demandeurs doivent nécessiter une aide aux actes de la vie journalière de minimum 7 heures et de maximum 30 heures par semaine. Pour mesurer ce besoin, la personne complète, avec le service de son choix, une échelle d'évaluation de l'aide nécessaire. Sur base d'un bilan médical et de la grille d'évaluation des besoins d'aide complétée avec le service choisi, l'AWIPH délivre au demandeur une décision favorable d'intervention. Le service inscrit alors la personne dans une liste d'attente. Dès que le service dispose d'une place disponible, le service propose le logement disponible à une personne détentrice d'une décision valable de l'AWIPH qui figure dans sa liste d'attente.

Selon la réglementation, les conditions d'accès aux logements sont quant à elles fixées par les sociétés de logement propriétaires. *Toutefois, dans le cadre de la convention* entre la société de logement et le service AVJ, c'est le service AVJ qui définit les critères d'admissibilité de la personne sur base de l'échelle d'évaluation des besoins.

Outre les frais inhérents à la location du logement, la personne peut se voir réclamer de la part du service d'aide à la vie journalière, une participation financière d'un montant de 29,05 € / mois, indexable.



Le saviez-vous ?

Attribution d'un logement « AVJ »

Contrairement aux idées reçues, l'octroi d'un logement dans un service AVJ n'est en aucun cas lié aux conditions de revenus des personnes porteuses de handicap. Il est cependant certain que le loyer du logement AVJ, dû à la société de logement, est calculé sur base des revenus de la personne à l'instar de tout locataire d'un logement social qui dispose d'un revenu du travail.

Les démarches à accomplir et les conditions à remplir pour bénéficier d'une intervention en AVJ sont les suivantes :

La personne âgée de 18 ans au moins doit être en possession d'une décision d'intervention de l'AWIPH concluant à la nécessité d'une aide aux activités de la vie journalière en raison d'un handicap physique constaté avant l'âge de 65 ans ;

La personne s'adresse ensuite au service AVJ où elle souhaite s'installer. Celui-ci, sur base d'une échelle d'évaluation des besoins, définit la durée d'assistance AVJ hebdomadaire nécessaire à la personne et l'inscrit sur sa liste d'attente ;

Parallèlement à ses démarches, la personne devra s'inscrire à la société de logement qui gère les habitations sociales. Cette inscription devra être réitérée chaque année.

Lorsqu'une place AVJ se libère, le service AVJ contacte la première personne sur sa liste d'attente.

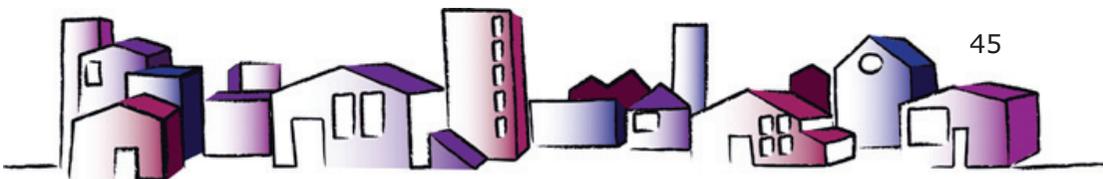
Dans le cadre de la convention entre la société de logement et le service AVJ, c'est le service AVJ qui définit les critères d'admissibilité de la personne sur base de l'échelle d'évaluation des besoins.

Indépendamment des critères d'admissibilité du service AVJ, la seule restriction est de ne pas posséder d'habitation. La personne porteuse de handicap propriétaire d'un bien immobilier ne pourra pas accéder à un logement AVJ.

Qui contacter ? :

Numéro vert de l'AWIPH : 080016061 ou par courriel à nvert@awiph.be

Administration centrale de l'AWIPH : 071/205711 ou sur le site www.awiph.be



FICHE 5.2. Vous présentez un handicap physique, mental ou sensoriel et vous avez besoin d'un encadrement spécialisé

Pour continuer à progresser dans des conditions optimales, le jeune ou l'adulte en situation de handicap a parfois besoin d'être accompagné ou pris en charge par une équipe spécialisée, soit durant toute ou une partie de la journée, soit jour et nuit, dans un environnement adapté.

Durant ce temps, en fonction du type de service proposé et des besoins de la personne, celle-ci aura accès à un accompagnement dans les domaines suivants : suivi médical, soins infirmiers, rééducation fonctionnelle, activités éducatives, créatives et récréatives, suivi ou thérapies psychologiques, activités visant l'autonomie.

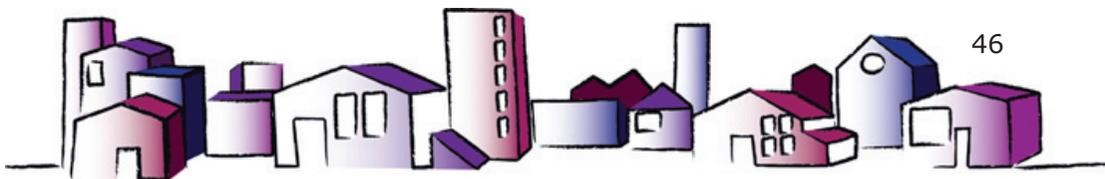
L'objectif global de ces services est de veiller à la santé, à l'épanouissement et à l'intégration des personnes qui leur sont confiées, dans une relation de partenariat avec elles, avec leurs familles et, éventuellement, avec d'autres intervenants concernés. Un projet individuel, précisant des objectifs, des moyens et des procédures d'évaluation, concrétise ce partenariat.

Il existe des services d'accompagnement pour personnes handicapées (accompagnement de la personne sur son lieu de vie, son domicile), des services résidentiels de transition (destinés principalement à la mise en autonomie des adultes dans des logements supervisés), des services résidentiels de nuit pour adultes (qui offrent un hébergement à des personnes qui ont des activités à l'extérieur du service ou qui exercent une activité professionnelle), des services résidentiels pour adultes (qui fournissent une prise en charge complète à leurs résidents). Il existe en outre des services novateurs qui disposent d'un agrément mais ne relèvent d'aucune de ces catégories.

Nous retiendrons que l'offre, large et diversifiée, comprend donc les possibilités suivantes :

- Des logements individuels ou collectifs situés dans la communauté et où l'on peut vivre en autonomie (au cœur des cités) ;
- Des logements individuels ou communautaires situés sur le site d'un service spécialisé pour personnes handicapées mais où l'on vit de manière très autonome également ;
- Des logements de type collectifs, intégrés dans une institution, où l'on dispose d'un encadrement conséquent.

L'intensité du soutien qui est apporté aux personnes par les équipes spécialisées varie selon le type de service, mais aussi et surtout en fonction des besoins et des capacités de la personne ainsi que de son projet de vie.



Conditions d'octroi et/ou procédure :

Pour solliciter l'aide de l'AWIPH en matière d'accueil et d'hébergement, il faut contacter le Bureau régional de l'AWIPH compétent en fonction de votre domicile. Il faut joindre à la demande d'intervention un rapport pluridisciplinaire attestant l'appartenance à l'une des catégories de handicap reconnu et prouvant la pertinence de la demande (le Bureau régional peut vous fournir le rapport médical à compléter). Si vous avez déjà pris contact avec un service d'accueil et/ou d'hébergement, celui-ci peut vous aider à accomplir ces démarches auprès du Bureau régional.

Le saviez-vous ?

L'accueil prioritaire

Chaque service agréé par l'AWIPH pour accueillir ou héberger notamment des personnes porteuses d'un des handicaps suivants doit, en principe, remplacer les personnes sorties par des personnes atteintes de ces mêmes déficiences :

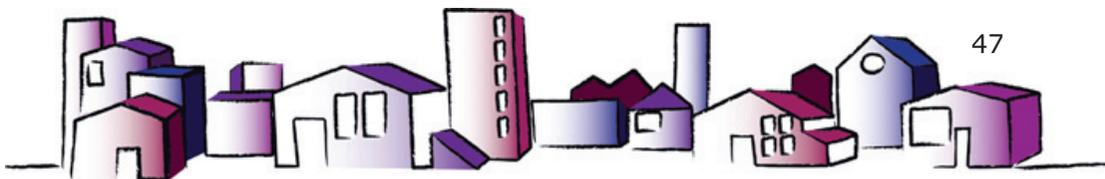
- Paralyse cérébrale, sclérose en plaques, spina-bifida, myopathie, neuropathie ;
- Déficience intellectuelle profonde ou sévère ;
- Troubles moteurs, dystonie, poliomyélite, malformation du squelette et des membres avec handicap associé ;
- Troubles envahissants du développement et troubles du comportement associés au(x) handicap(s) ;
- Autisme ;
- Lésion cérébrale congénitale et/ou acquise.

Une liste des personnes en attente d'accueil ou d'hébergement est tenue à jour. Il est donc important, pour les personnes concernées, de se faire connaître auprès du Bureau régional de l'AWIPH afin de figurer sur cette liste prioritaire.

Qui contacter ? :

Liste détaillée des services existants et coordonnées des **Bureaux régionaux de l'AWIPH** disponibles sur le site www.awiph.be.

Numéro vert de l'AWIPH : 080016061 ou par mail à nvert@awiph.be.



CHAPITRE 6 QUELS SONT LES OPÉRATEURS DU LOGEMENT EN WALLONIE... ?

La politique du logement est une des préoccupations principales des responsables politiques. Cette politique relève de la Région wallonne depuis 1980.

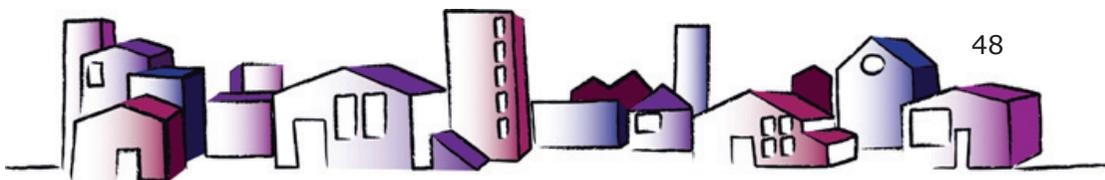
Le Gouvernement wallon s'est engagé à procurer un logement décent et adapté pour tous.

Pour favoriser la mise en location de logements décents, le Service Public de Wallonie (SPW) aide les bailleurs publics par un système de financement des investissements, tant en construction neuve qu'en rénovation, ainsi que par des subventions, dont l'octroi est contrôlé et soumis à une série d'obligations à respecter par leurs bénéficiaires.

Les bailleurs sont divers. Il existe des bailleurs dits « institutionnels » comme la société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public mais, depuis quelques années, le logement est aussi pris en charge par les acteurs locaux, les communes, les CPAS et les régies autonomes qui mettent en location des logements leur appartenant.

Quant au secteur privé, il est amené à participer à la location à vocation sociale. On pointera les modes de participation du secteur privé à la politique régionale du logement, à travers des subventions qui leur sont octroyées, pour rénover des bâtiments ou pour participer à leurs frais de gestion et de fonctionnement.

Le nouveau Code Wallon du Logement permet au Gouvernement d'accorder des subventions à des « organismes à finalités sociales », associations de promotion du logement qui réhabilitent un logement améliorable ou restructurent un bâtiment dans un but d'y créer un logement d'insertion ou un logement de transit.



Service Public de Wallonie (SPW) : **La direction générale opérationnelle – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie (DG04)**

La Direction générale opérationnelle appelée aussi DGO4 assure la gestion du territoire wallon et, en particulier, du cadre de vie de tous ses habitants. Les départements qui la composent se complètent dans la gestion du patrimoine bâti et non bâti de la Wallonie.

La DGO 4, structurée en services centraux et en services extérieurs, dispose à la fois d'outils d'analyse, de moyens budgétaires et de moyens réglementaires pour mettre en œuvre les lignes de conduite du Gouvernement.

Ainsi, selon ses divers départements ses principales missions consistent en :

L'organisation et le développement d'activités publiques et privées, en veillant à leur coexistence harmonieuse. La DGO4 assure la requalification des diverses parties du territoire menacées de déséquilibre ou d'abandon.

Département de l'aménagement du territoire

La mise en œuvre de diverses mesures incitatives, tant auprès des particuliers que des secteurs privé et public, assurer la coordination des politiques menées par plusieurs institutions : la Société Wallonne du Logement (SWL), le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLFNW), la Société Wallonne de Crédit social (SWCS) et les pouvoirs locaux et développer l'information et la guidance au sein de la population.

Département du logement

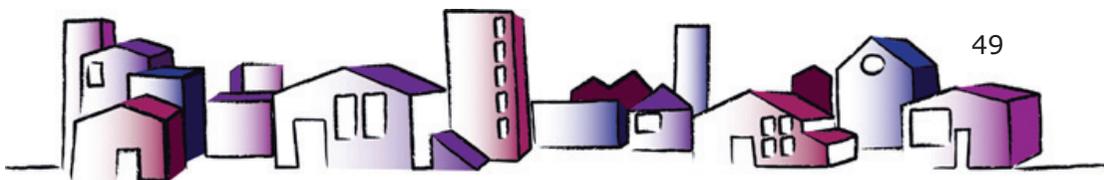
L'inventaire du patrimoine monumental de la Wallonie et la protection des immeubles caractéristiques de la Wallonie

Département du patrimoine

La réduction de l'émission de polluants et gaz à effet de serre et, d'autre part, la diminution de la facture énergétique wallonne et application de la réglementation relative à la distribution d'énergie.

Département de l'énergie

La DGO 4 assure également l'information et la sensibilisation du public au travers d'études, de publications diverses (périodiques et autres) et ce, dans le domaine d'activité de chacun de ses départements.



La Société Wallonne du Logement (SWL)

La SWL est le principal opérateur institutionnel de la politique du logement public en Région wallonne. Organisme wallon d'intérêt public, elle est constituée sous forme de société anonyme.

Ses activités visent à concrétiser le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge. La SWL assure, pour le compte du Gouvernement wallon, la tutelle, le conseil et l'assistance des 68 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de 104.000 logements de service public.

La SWL exerce ses missions selon les orientations définies dans le Code Wallon du Logement (art. 86 à 129) et dans le Contrat de gestion conclu avec le Gouvernement.

Selon les priorités et les orientations du Code du Logement et du contrat de gestion, la SWL reçoit cinq types de missions :

- l'agrément et la tutelle des sociétés de logement de service public
- la mise en œuvre du droit au logement
- l'assistance aux sociétés de logement de service public, aux pouvoirs locaux et aux régions autonomes
- l'expérimentation et la recherche
- un rôle consultatif.

Comme les sociétés agréées, elle peut participer à la création et à la gestion d'organismes ou de sociétés mettant en œuvre ou coordonnant la politique régionale du logement, moyennant l'autorisation du Gouvernement.

La SWL peut aussi, occasionnellement, mettre en location elle-même des logements. Le nombre de logements loués par la SWL est réduit. Il s'agit là d'un transfert des droits et obligations des biens et missions de la Société Nationale du Logement à la Wallonie.

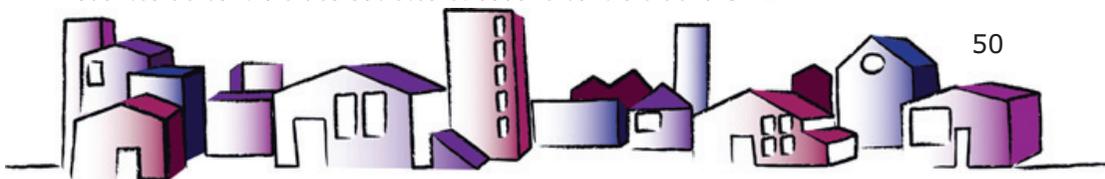
Les sociétés de logement de service public

Ces sociétés sont des personnes morales de droit public prenant la forme de sociétés coopératives à responsabilité limitée.

Les principales missions des SLSP sont :

- Gérer et louer des logements sociaux, des logements moyens, de transit et d'insertion aux personnes les plus précarisées
- Construire des logements destinés à la location ou à la vente
- Acquérir et rénover des logements avant de les louer
- Acquérir et rénover des bâtiments pour les transformer en logements destinés à la location
- Assister les communes dans la mise en œuvre de la politique locale du logement
- Vendre des immeubles dont elles sont propriétaires
- Accueillir les candidats-locataires et locataires et leur fournir un accompagnement social.

L'accomplissement des missions confiées aux SLSP se fait sous le contrôle du Gouvernement wallon qui fixe les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés et sous le contrôle de la SWL.



Les Communes

Le conseil communal décide des conditions de location des biens de la commune. Le Collège Communal, chargé de l'administration des propriétés de la commune, organise l'attribution et conclut le bail.

La commune peut louer des logements qu'elle a réhabilités, restructurés ou adaptés pour y créer des logements sociaux, de transit, d'insertion ou des logements qui lui appartiennent, gérés par une Agence Immobilière Sociale (AIS) dont elle fait partie.

Par ailleurs, en application de l'article 29 du Code du Logement, la commune peut bénéficier de subventions pour créer des logements sociaux.

L'article 187 du Code du Logement prévoit que les communes, les C.P.A.S. et les provinces, fixent les objectifs et les principales actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les six mois suivant le renouvellement de leur conseil respectif.

Chaque commune est tenue d'établir un programme bisannuel d'actions en matière de logement. Dès après l'approbation de ces programmes par le gouvernement, la direction (laquelle ?) en assure le suivi et l'évaluation.

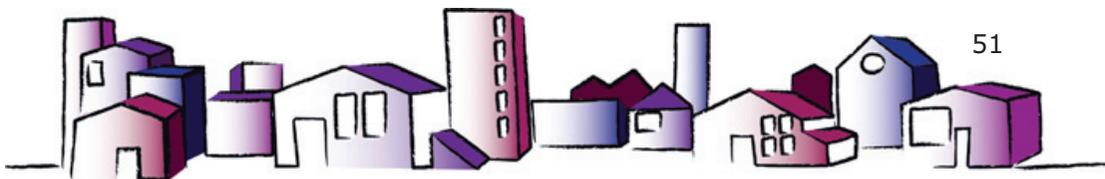
Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS)

Certains CPAS mettent aussi en location leur patrimoine immobilier. Comme le patrimoine des communes, les logements des CPAS ne doivent pas être nécessairement destinés à des personnes socialement défavorisées.

L'organe décisionnel est le Conseil de l'action sociale qui fixe les conditions de location et donne à bail, l'exécution des contrats pouvant ressortir par délégation au « Bureau permanent ».

Le CPAS peut aussi louer des logements qu'il a réhabilités, restructurés ou adaptés pour y créer des logements sociaux, de transit, d'insertion ou moyens, ou des logements qui lui appartiennent, gérés par une AIS dont il fait partie. Dans le cadre de l'action sociale, des partenariats se développent entre les CPAS et des sociétés de logement de service public.

En application de l'article 29 du Code du Logement (modifié par le décret du 20 juillet 2005), le CPAS peut bénéficier de subventions pour créer des logements sociaux ou moyens. Ces logements devront être confiés, par mandat, à la gestion de la société de logement de service public agissant sur le territoire. Le régime locatif sera identique, que les logements appartiennent au CPAS ou à la société.



Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

A mi-chemin entre le secteur public et le secteur privé, une coordination est voulue par le Gouvernement wallon entre ces deux secteurs, entre les institutions et organismes de ces secteurs pour développer l'offre de logement de qualité, pour des ménages en état de précarité ou à revenus modestes.

Ce service se nomme l'Agence Immobilière Sociale (AIS).

La promotion des agences immobilières sociales est soutenue par des subventions de gestion et de fonctionnement accordées par la région. Pour obtenir des subventions, l'agence immobilière sociale doit être agréée par le Gouvernement wallon, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie. Pour être agréée, l'AIS doit satisfaire à plusieurs conditions fixées par l'Arrêté du Gouvernement wallonne du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

Des dispositions précisent le règlement et le fonctionnement de toute AIS agréée, quant à son champ d'activité territorial, l'accompagnement social à assurer aux locataires, la fixation du loyer, la durée du bail. L'accroissement du nombre de logements gérés par l'AIS est soutenu par le Gouvernement wallon qui adapte sa subvention.

Les zones d'initiatives spécifiques et Les Régies de Quartier

Les Zones d'Initiatives Privilégiées- en abrégé les ZIP - constituent des opérations originales par rapport aux procédures classiques de rénovation ou de revitalisation.

Le principe des ZI.P consiste à favoriser des actions considérées comme prioritaires en concentrant les efforts et les aides financières publiques sur des périmètres où les problèmes sociaux et économiques sont les plus évidents.

Ces zones, ainsi que les critères utilisés pour les déterminer, ont été fixées au préalable par arrêté du Gouvernement wallon.

Trois principes fondateurs chapeautent le concept des ZIP - quartiers d'initiatives :

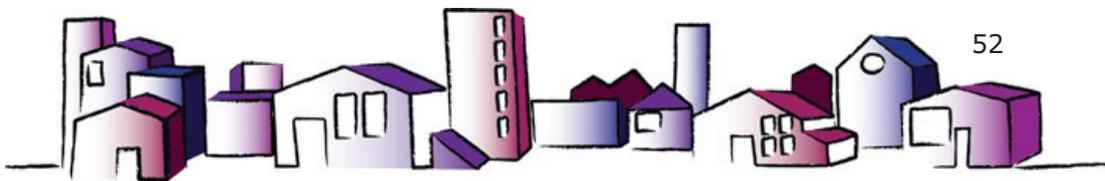
Réaliser une approche globale, c'est-à-dire transversale et intégrée qui se concrétisera par la réalisation d'un projet de quartier touchant quatre fonctions :

- redynamiser le tissu économique du quartier si possible en se reposant sur le tissu endogène;
- valoriser les fonctions culturelles, voire subculturelles;
- réinsérer socialement et professionnellement les habitants les plus démunis;
- rénover physiquement bâtiments et espaces publics.

Responsabiliser l'habitant du quartier en le considérant comme un citoyen-acteur du devenir de son quartier et s'attaquer aux problèmes sociaux et économiques qui vont de pair(?) avec la dégradation physique de l'habitat.

Coordonner l'action de tous les acteurs de l'opération dans une démarche de concertation permanente avec un objectif commun.

Dès lors, l'objectif fondamental des Z.I.P. - quartiers d'initiatives est d'élaborer, avec la participation de la population, un projet de quartier mettant clairement en évidence les potentialités et les vulnérabilités locales.



Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH)

Certaines personnes handicapées, selon leurs besoins et leur handicap, nécessitent une solution d'hébergement et d'aménagement de logement plus spécifique.

L'offre de service est différente que l'on soit une personne ayant un handicap physique très invalidant et que le besoin d'un tiers pour accomplir certaines activités indispensables de la vie quotidienne est nécessaire, ou que l'on soit une personne avec un handicap mental dont l'autonomie est balbutiante ou en devenir.

Ainsi, l'AWIPH agréée et subventionne une série de structures qui accueillent des personnes en situation de handicap. Ces structures proposent une prise en charge particulière et adaptée par une équipe spécialisée dans un environnement adapté.

Durant ce temps, en fonction du type de service et des besoins de la personne, celle-ci aura accès à un accompagnement dans les domaines suivants : suivi médical, soins infirmiers, rééducation fonctionnelle, activités éducatives, créatives et récréatives, suivi ou thérapie psychologique, activités visant l'autonomie.

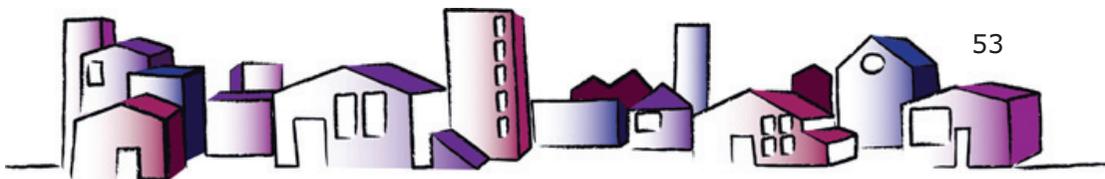
En outre, l'aide individuelle à l'intégration regroupe des interventions financières de l'AWIPH dans le coût d'aménagements, d'aides techniques et de certaines prestations de services qui permettent aux personnes ayant d'importantes limitations fonctionnelles entraînant de graves difficultés pour réaliser les activités essentielles de la vie quotidienne, de mener une vie la plus autonome possible dans leur milieu de vie habituel.

Conseil Supérieur du Logement

Le **Code Wallon du logement** a prévu, en son article 20, la création d'un Conseil supérieur du logement : le Conseil est appelé à être une instance de réflexion où peuvent être mises en débat les diverses dimensions de la question du logement en Wallonie.

Le Conseil est conçu comme un lieu d'échanges et de débats, non comme une chambre d'entérinement ou un lieu de discours partisans.

Le Conseil du Logement est composé de 27 membres. Cette composition reproduit l'ensemble des milieux concernés par la politique du logement, tant les acteurs qui contribuent à la production du logement (acteurs publics et privés) que les usagers. Il s'agit, en effet, de représentants de la Société Wallonne du Logement, de la Société Wallonne de Crédit Social, du Fonds du Logement, des sociétés de logement de service public, des guichets du crédit social, des pouvoirs locaux, des propriétaires et des locataires, du monde associatif, du monde économique et des universités. Y siègent également, à titre consultatif seulement, un représentant du Cabinet du Ministre du logement et un fonctionnaire de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine. Le secrétariat est assuré par l'administration.



Comment les contacter ?

Le Conseil Supérieur du logement

Secrétariat du CSL
C/o Division du Logement - DGATLP
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes
Tél. : 081 33 24 33
Fax : 081 33 21 10

Service Public de Wallonie, Direction Générale Organisationnelle Aménagement : DG04

Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes
Tél. : 081 33 24 33
Fax : 081 33 21 10
<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

Agence wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH)

Rue de la Rivelaine 21
6061 Charleroi
Tél. : 071 20 57 11
Fax : 071 20 51 02
Site : <http://www.awiph.be/>



Société Wallonne du Logement (SWL)

Rue de l'Ecluse 21
6000 Charleroi
Tél. : 071 20 02 11
Fax : 071 30 37 75
Site : <http://www.swl.be/>

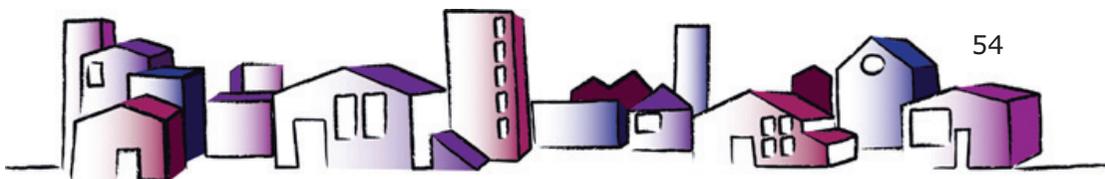


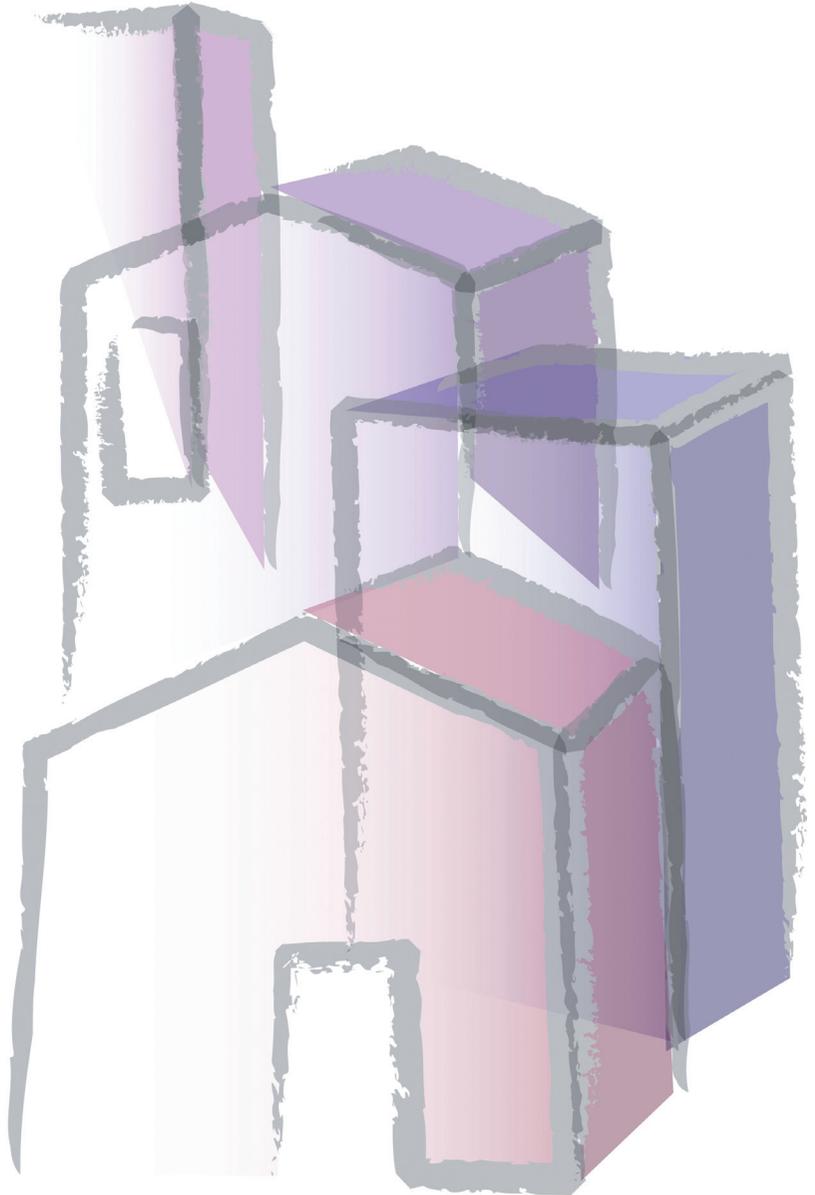
Communes et CPAS

Une liste de coordonnées des communes est disponible sur le portail des pouvoirs locaux :
<http://www.pouvoirslocaux.wallonie.be/>

Agences immobilières sociales

Une liste de coordonnées est disponible :
<http://www.flw.be/agences-immobilieres-sociales/dans-votre-region>





Une initiative de
la Commission subrégionale de l'AWIPH – Brabant wallon,
en collaboration avec
la Société Wallonne du Logement (SWL)

AWIPH 1995-2010
Agence
Wallonne
pour l'intégration des
Personnes Handicapées
15 ans d'actions!



société
wallonne du logement

