



SERVICE

RESPECT

EXPERTISE

HABITER

UN LOGEMENT SOCIAL

Notre ambition, un logement décent pour tous !

TABLE DES MATIÈRES

J'ai accepté un logement social	3
J'emménage dans mon logement	8
J'occupe et je m'occupe de mon logement	9
Je découvre mon quartier	12
Le logement social que j'occupe ne correspond plus à ma situation	16
J'ai besoin d'un conseil, d'une information	22
FAQ	27
Les 64 sociétés de logement de Wallonie	31

VOUS ÊTES NOUVEAU LOCATAIRE D'UN LOGEMENT SOCIAL OU LOCATAIRE DE LONGUE DATE ?

Alors ce guide est fait pour vous...

Il expose les différentes situations auxquelles vous serez éventuellement confronté, de la signature du contrat de bail à la restitution des lieux...

D'une manière générale, vous trouverez, dans ce guide pratique, des réponses aux questions les plus courantes que vous vous posez : droits et obligations réciproques des propriétaires (SLSP) et locataires, bonnes pratiques d'utilisation et de conservation du logement, aides diverses...

Il est donc important de conserver précieusement ce guide pratique.

La société de logement de service public (SLSP) est votre interlocuteur privilégié pour vous fournir les informations complémentaires nécessaires en lien avec votre habitation afin d'accompagner au mieux votre installation et, à plus long terme, vous apporter tous les conseils et toutes les orientations utiles en réponse à vos demandes et vos besoins.

Votre participation aux côtés de votre société de logement est essentielle.

J'AI ACCEPTÉ UN LOGEMENT SOCIAL...

QUELLES FORMALITÉS DOIS-JE ACCOMPLIR ?

Avant de pouvoir disposer du logement qui vous a été attribué, vous devez avoir accompli certaines démarches :

SIGNER LE CONTRAT DE BAIL (CONTRAT-TYPE DE BAIL PRÉVU PAR LA RÉGLEMENTATION), PRENDRE CONNAISSANCE DES ANNEXES ET VERSER LA GARANTIE LOCATIVE

- **Le contrat de bail** : vous y trouvez, notamment, la description du logement, la durée du bail, le montant du loyer et de la garantie locative, les obligations et les droits de chaque partie et la durée du renon. **Le bail** et l'état des lieux sont obligatoirement **enregistrés** par votre société de logement. **Les normes de salubrité, le règlement d'ordre intérieur¹** ainsi que la **Charte des sociétés et des locataires²** sont annexés au bail.
- **La garantie locative** :
Vous devez payer la garantie locative avant la mise à disposition du logement :
 - Soit vous payez la totalité ;
 - Soit vous payez 50% directement et l'autre moitié en plusieurs fois avec vos premiers loyers (12 mensualités maximum) ;
 - Vous pouvez également faire intervenir le CPAS s'il accepte de se porter garant.

La somme fixe de la garantie locative est de :

- 390 €* pour les habitations de type « vieux conjoints » ou les studios ;
- 590 €* pour les appartements ;
- 790 €* pour les maisons unifamiliales.

Montants applicables pour l'année 2020

NB : Dans certains cas, si vous avez des dettes vis-à-vis d'une société de logement, la société peut vous imposer la signature d'un plan d'apurement avec une période de probation (test). Si vous refusez, le logement ne vous est pas attribué.

¹Le règlement d'ordre intérieur organise principalement la manière dont les locataires vont vivre ensemble (entretien de votre logement, interdiction de certains commerces ou professions, d'aménager n'importe comment sa terrasse, ...). Ce règlement constitue donc la « loi » qui fixe les règles d'habitation dans l'immeuble.

²Il s'agit d'un rappel des droits et obligations des deux parties qui signent le bail : la société de logement, en tant que propriétaire, et vous, en tant que locataire.

| DRESSER L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE DE VOTRE LOGEMENT

Lors de votre entrée dans le logement, un état des lieux est établi en votre présence avec un représentant officiel de la SLSP : il décrit l'état actuel du logement à ce moment. Vous y faites noter les imperfections, les problèmes de tout ordre. Un exemplaire signé vous sera remis.

Dans certains cas, cet état des lieux d'entrée est payant.

Conservez-le soigneusement! Quand vous quitterez le logement, il servira à déterminer les réparations éventuelles que vous devez effectuer ou payer (si votre SLSP les réalise pour vous).

A la suite de cet état des lieux, vous recevez les clés de votre logement, à condition d'avoir payé votre premier mois de loyer (sous certaines conditions, le CPAS peut vous y aider).

LE LOYER ET LES CHARGES

| COMMENT LES SLSP FIXENT-T-ELLES LE LOYER?

Les dépenses liées à votre logement représentent une partie importante de votre budget ! Voici la règle générale de calcul de votre loyer :

Chaque mois, vous payez une somme suivant ce calcul :

Une partie qui dépend de la **valeur de l'habitation**
(elle augmente notamment après travaux de rénovation)

+ une partie qui dépend des **revenus du ménage**

+ les charges locatives

+ un **surloyer éventuel** pour chambre(s) en trop

+ suppléments éventuels :

- la **garantie locative** (caution) si vous la payez par mensualités (voir p.3)
- le loyer du garage éventuel

- des réductions éventuelles :

- handicap, enfant à charge, ...

= Total à payer par mois

Pour toute question, prenez contact avec votre société de logement

| LE LOYER EST-IL LIMITÉ ?

- un loyer minimum (en 2020, 115,07 € pour un isolé et 155,51 € pour les ménages).
- un loyer maximum (20% des revenus imposables du ménage mais en aucun cas jamais plus que la valeur locative qu'aurait l'habitation sur le marché privé).

| AVEZ-VOUS DROIT À DES RÉDUCTIONS DE LOYERS ?

Votre loyer est diminué de :

- 7,50 € par enfant à charge
(pour qui un membre du ménage perçoit des allocations familiales).
- 7,50 € par adulte handicapé
(reconnu à + de 66% par le SPF sécurité sociale).
- 15,00 € par enfant handicapé ou par enfant orphelin à charge.

Montants applicables en 2020

| DEVEZ-VOUS, DANS CERTAINS CAS, PAYER DES SUPPLÉMENTS DE LOYERS ?

Si vous louez un logement non proportionné (dont le nombre de chambres ne correspond pas à la composition de votre ménage) et si votre ménage ne comporte pas de personne handicapée, vous devez payer, en plus de votre loyer « standard » mensuel, un supplément (surloyer) par chambre excédentaire (en trop) :

- 1 chambre = + 25 €
- 2 chambres = + 60 €
- 3 chambres = +100 €
- 4 chambres = +150 €

Attention !

Cette règle n'est pas appliquée si vous avez demandé une mutation vers un logement proportionné (plus de détails p.16). Néanmoins, après deux refus de logement proportionné, vous devrez payer ce surloyer.

| QUELLES CHARGES LOCATIVES DEVEZ-VOUS PAYER ?

Les principaux types de charges qui peuvent vous être réclamés sont repris ci-dessous. Les charges locatives sont les dépenses réelles que la société paie pour le bon usage de l'habitation louée et des parties communes.

Ces charges comprennent les frais et les consommations dans la mesure où vous en bénéficiez.

Types de frais

Conciergerie
Entretien général (nettoyage, manutention des poubelles, taxes immondices...)
Espaces verts
Entretien des ascenseurs
Entretien du chauffage central
Protection contre l'incendie
Désinfection
Assurances

Types de consommations

Chauffage
Electricité
Gaz
Eau

Une provision vous est réclamée mensuellement en même temps que votre loyer. Un décompte est établi annuellement.

| A QUEL MOMENT PAYER LE LOYER ?

Le loyer doit être payé au plus tard pour le 10 du mois en cours.

Si l'argent n'est pas arrivé sur le compte de la SLSP à ce moment, une procédure est enclenchée avec, éventuellement, des frais de rappel. Cette procédure peut aboutir à une action en justice et à une expulsion.

Pour éviter tout retard ou oubli, la solution est une domiciliation bancaire ou un ordre permanent.

Si vous avez des difficultés financières, la première chose à faire est de contacter votre SLSP.



BON A SAVOIR ...

Le loyer est revu :

- d'office au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'actualisation de la valeur du logement (indexation du prix de revient, travaux...) de l'évolution de la composition et des revenus du ménage.
- le cas échéant, en cours d'année, à la baisse comme à la hausse, si votre situation se modifie (composition de ménage, revenus différents d'au moins 15%). Réglementairement, vous êtes tenu d'en avertir la société sans délai.

***Si vous avez des difficultés financières,
la première chose à faire est de contacter votre SLSP***

J'EMMÉNAGE DANS MON LOGEMENT...

QUELLES SONT MES PREMIÈRES DÉMARCHES ?

CHANGEMENT D'ADRESSE

Tout d'abord, allez à l'**administration communale** (service population) pour effectuer votre changement d'adresse. L'agent de quartier désigné passera chez vous afin de procéder à toutes les vérifications utiles.

PAIEMENT DE VOTRE LOYER

Organisez le **paiement mensuel du loyer** pour que l'argent soit sur le compte de votre société de logement avant le 10 du mois. Pour éviter tout retard ou oubli, il est conseillé de faire une domiciliation ou un ordre permanent.

EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ, ETC ...

Prévenez, le cas échéant, les différents **organismes** concernés :

- Fournisseurs d'eau, d'électricité, et de gaz ;
- Banque/Poste ;
- Opérateurs téléphone, internet, télévision ;
- ONEM, syndicat, mutualité, assurances, CPAS, école,...

ASSURANCES

L'assurance habitation (incendie)

Elle est **obligatoire**. Elle couvre, en partie, les **sinistres causés à votre habitation et à celle de vos voisins** pour les dégâts des eaux, le feu, l'explosion, la tempête, la grêle, le bris de vitre et votre responsabilité civile immeuble. Selon le contrat souscrit, votre assureur paiera à votre place ces dégâts tant à l'immeuble qu'au contenu (meubles, appareils, aménagements, décorations...). Votre SLSP peut à tout moment vous demander une copie d'attestation d'assurance ou une quittance de paiement (voir votre contrat de bail). **Certaines SLSP assurent le bâtiment. Les locataires doivent alors assurer leurs biens personnels.**

L'assurance familiale (responsabilité civile)

Pas obligatoire mais **conseillée**. Elle paiera les dommages causés accidentellement à d'autres, soit par vous-même, par vos enfants, par votre conjoint, par une personne que vous employez, par un animal ou un objet vous appartenant.

Les autres assurances

Vous pouvez aussi prendre toute autre assurance complémentaire, entre autres, pour le vol.

S'assurer est une nécessité et une obligation !

J'OCCUPE ET JE M'OCCUPE DE MON LOGEMENT...

QUELLES SONT LES IMPLICATIONS ?

ENTREtenir VOTRE LOGEMENT : VOS DROITS ET DEVOIRS

Le principe général d'une bonne occupation de votre habitation est le suivant :

- En tant que locataire, vous vous engagez à **occuper personnellement les lieux** loués et à les **entretenir en « bon père de famille »**. De son côté, le propriétaire/la SLSP assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble. (*)
- Dans le cas où une réparation est à votre charge, votre société de logement peut vous orienter vers une entreprise extérieure ou son propre service technique. Ce type de réparation/intervention vous sera facturé.

(*) **Usure normale** = dégradation qui survient même si le locataire utilise le logement en bon père de famille
Vétusté = dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps

Force majeure = événement exceptionnel auquel on ne peut faire face. Événement imprévisible, irrésistible et extérieur

BON A SAVOIR ...

Ne laissez pas votre logement se dégrader et contactez au plus tôt votre société en cas de problèmes nécessitant des travaux. Si vous ne le faites pas, les dégâts s'aggraveront. Vous en serez tenu responsable et les frais de remise en état seront à votre charge. Pour une information complète, nous vous invitons à vous procurer la brochure « L'entretien de votre logement » auprès de votre SLSP ou à la télécharger via le site : www.swl.be (Brochures et Publications). Vous pouvez aussi contacter le service technique de votre société.

COMMENT GÉRER VOS DIFFÉRENTS DÉCHETS ?

Utilisez les **sacs-poubelles officiels (et/ou poubelles à puces)** de la commune ou le **conteneur** (individuel ou commun) éventuellement prévu à cet effet. En règle générale, vous pouvez sortir vos déchets dans la soirée qui précède le passage du camion de ramassage. Pour connaître le jour de ramassage, consultez le calendrier communal que vous recevez chaque année. Vous ne l'avez plus ? Demandez un exemplaire à votre intercommunale, votre commune ou à votre SLSP.

Veillez à trier les déchets selon leur nature (verre, papier, déchets végétaux, encombrants, et déchets ménagers) et à vous en débarrasser de manière adéquate.

La bonne gestion de vos déchets vous évitera une sanction administrative (règlement général de police). Certaines communes organisent des **collectes d'encombrants** (meubles démontés, vélos, matelas, ferrailles, papiers peints, tapis, jouets...). Vous devez, le plus souvent, vous inscrire auparavant. Renseignez-vous auprès de votre SLSP ou Commune.

BON A SAVOIR ...

Généralement, des parcs à conteneurs sont à votre disposition. Renseignez-vous auprès de l'administration communale.

DES TRAVAUX DE RÉNOVATION SONT PRÉVUS DANS VOTRE LOGEMENT

La société de logement vous informe, à l'avance, de la nature et la durée des travaux (courriers, réunions d'information, visites,...), notamment dans le cadre de travaux de rénovation.

Comme prévu dans votre contrat de bail, « **le locataire doit tolérer**, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société ».

Si un **déménagement temporaire** est indispensable, votre SLSP l'organisera et vous serez relogé. Vous aurez dans ce cas les coordonnées d'une **personne de contact** au sein de la SLSP (service social, service technique,...).

Si vous êtes en difficulté pendant les travaux de rénovation, vous pouvez vous adresser au service social **de la SLSP**, voire du CPAS : il analysera votre situation et vous indiquera les aides utiles pour que les travaux se déroulent au mieux pour vous.

Vous pouvez également contacter votre Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP). Il est le représentant officiel des locataires auprès de la SLSP (plus de détails, p.23).

POUVEZ-VOUS RÉALISER DES TRANSFORMATIONS DANS VOTRE LOGEMENT ?

Ceci doit **toujours** faire l'objet d'une **autorisation écrite préalable**. Contactez votre SLSP qui vous renseignera sur la procédure à suivre. Gardez précieusement tous les échanges de courriers à ce sujet, lesquels serviront de preuves lors de votre déménagement éventuel, particulièrement lors de l'état des lieux de sortie.

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE (INCENDIE, DÉGÂTS DES EAUX, BRIS DE VITRE,) ?

Vous devez informer votre assureur et la société de logement **dans les délais les plus brefs**.

QUE FAIRE EN CAS D'ACTE DE VANDALISME (EFFRACTION, DÉTÉRIORATIONS À L'INTÉRIEUR OU À L'EXTÉRIEUR DE MON LOGEMENT,...) ?

Vous devez informer la police par un dépôt de plainte et en adresser copie à votre assureur ainsi qu'à la SLSP qui prendra toute mesure utile selon les dispositions du bail.

DEVEZ-VOUS ACCEPTER LES VISITES RÉGULIÈRES DE VOTRE SLSP ?

Votre contrat de bail prévoit que « le locataire s'engage à laisser le **libre accès** aux délégués de votre société ou des sociétés de services chargés de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail ».

La **demande d'accès** au logement vous est adressée par écrit par votre SLSP au moins huit jours avant la date de la visite de son délégué.

Enfin **une visite annuelle** de votre habitation peut être programmée afin de vérifier l'état général d'entretien et de relever tout problème technique. D'autres visites peuvent également être organisées/prévues en lien avec d'autres services de la SLSP (service social,...).

DOCUMENTS À PRODUIRE RÉGULIÈREMENT AUPRÈS DE LA SLSP

En dehors de la récolte annuelle des revenus, vous devez communiquer tout changement :

- dans votre composition de ménage (décès, naissance, mariage, séparation, re-composition familiale,...).
- dans les revenus de votre ménage (contrat de travail, fiche de salaire, mutuelle, chômage,...).
- toute acquisition de droits (usufruit, propriété) sur un logement.

JE DÉCOUVRE MON QUARTIER ...

LA VIE DANS LES QUARTIERS

VIVRE EN HARMONIE AVEC VOTRE VOISINAGE...

En raison de la proximité des logements, vous partagez des espaces et des équipements avec vos voisins : le hall d'entrée, l'ascenseur, des espaces verts ou des aires de jeux,... Ces différents endroits peuvent être source de rencontres, de contacts sympathiques et chaleureux mais aussi, parfois, source de conflits et de tensions.

Si chacun montre de la bonne volonté et y met du sien, les rapports de voisinage pourront évoluer de façon harmonieuse et conviviale !

Les sujets qui suivent sont développés en général dans votre Règlement d'Ordre Intérieur (ROI), n'hésitez pas à le lire.

Remarque

La SLSP ou la SWL n'interviennent pas dans les conflits de voisinage. Essayez d'abord de trouver une solution amiable avec votre voisin! En cas de difficulté, vous pouvez contacter un médiateur de quartier, le référent social et ou un travailleur social de la société ou un agent de quartier qui pourront vous orienter. Certaines Justices de Paix ont des services de médiation à disposition des citoyens dans le cadre de conflits de voisinage (conciliation). A défaut, des mesures judiciaires existent via la Justice de Paix.

Pour le bien-être et la sécurité de tous, veillez à respecter les règles les plus élémentaires de savoir-vivre et les obligations suivantes :

- les **halls et couloirs** doivent être dégagés et ne peuvent pas servir d'espaces de rangement ou de stockage (bouteilles, caisses, poubelles, poussettes, vélos...). Vous devez respecter les espaces communs et les entretenir au besoin.
- les **portes d'entrée des immeubles et les portes des halls communs** doivent être fermées pour la sécurité de tous.
- dans les **ascenseurs** : il est interdit de fumer et de jouer. Les enfants de moins de 12 ans doivent toujours y être accompagnés d'un adulte. Si vous, vos enfants ou encore votre animal domestique avez sali la cabine d'ascenseur, vous devez la nettoyer directement.
- pour placer une **parabole** ou une **antenne satellite** : un accord écrit de la SLSP est indispensable. Des règles d'urbanisme strictes existent également.

- Vous êtes responsable de votre (vos) **enfant(s)**, notamment pour tout nuisance occasionnée au sein de votre logement ou des espaces communs.
- Vous êtes responsable de votre (vos) **animal(aux) domestique(s)**. Il est important de vous référer au «règlement d'ordre intérieur» de votre société ainsi qu'au «règlement général de police» de votre commune afin d'éviter toute infraction en matière de « détention d'animaux » susceptible d'une amende administrative.
- **nuisances sonores** : les bruits constituent une des nuisances les plus répandues et des plus difficiles à supporter... Qui n'a pas été, un jour, incommodé par l'activité d'un voisin souvent de bonne foi, mais trop entreprenant ou ignorant les règles de bon voisinage? Evitez donc au maximum les bruits qui pourraient porter atteinte à la qualité de vie de votre voisinage (tapage nocturne, aboiements intempestifs de chiens, ...). Privilégiez en tout cas le dialogue (ex. : prévenir les voisins d'une fête, de travaux,...).

COMMENT S'ORGANISE LE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES ?

Vous devez relire à ce sujet votre **contrat de bail** ou votre **règlement d'ordre intérieur** (ROI).

De manière générale, soit le nettoyage est réalisé par une personne (ou une entreprise) engagée à cet effet par la société, soit le nettoyage est fait à tour de rôle **par les locataires de l'immeuble**. Dans ce cas, **veillez à vous organiser** dès votre arrivée dans votre nouveau logement (prise de contact avec la SLSP ou les nouveaux voisins).

QUELS SONT LES SERVICES DISPONIBLES AU SEIN DE VOTRE QUARTIER, VOTRE COMMUNE ? Y A-T-IL DES ÉVÈNEMENTS PARTICULIERS ?

Vous partagez et bénéficiez avec vos voisins de nombreux services à proximité de votre logement comme des commerces, des écoles, des crèches, des transports en commun et des associations diverses (formation, emploi, culture,...). Tout cela fait votre quotidien! Pour vous intégrer au mieux, vous épanouir et profiter au maximum des facilités qui vous sont proposées, n'hésitez pas à aller à la découverte de votre quartier, de votre commune... D'autre part, au sein de votre société de logement, différents services et événements peuvent être organisés pour améliorer la qualité de vie au sein des quartiers. Parmi ces actions, on peut citer, entre autres : «Eté solidaire» et «la Fête des voisins».

« Eté solidaire, je suis partenaire ».

Durant l'été, des milliers de **jeunes, âgés de 15 à 21 ans** sont engagés en Wallonie sous **contrat d'étudiant** par les communes et les CPAS. Ces jeunes engagés entretiennent, rafraîchissent et décorent votre quartier et les abords des établissements publics. Cette action est subsidiée par la Région Wallonne.

Pour connaître les différents évènements/projets/actions organisés dans votre quartier d'habitations sociales, prenez contact avec votre société ou le référent social

La fête des voisins (Immeubles en fête)

Cette journée européenne des voisins a lieu chaque année **le dernier vendredi du mois de mai**.

Un Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) :

Ce Comité regroupe des locataires et des propriétaires de maisons ayant appartenu à la société de logement et joue le rôle d'intermédiaire entre la Direction de la société et les locataires. Ce Comité participe, avec deux voix délibératives, aux réunions du Conseil d'Administration de la SLSP.

L'Association Wallonne des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires (AWC-CLP) est l'asbl qui fédère et soutient les CCLP wallons et leur apporte toute l'aide utile pour leur permettre d'accomplir leurs missions et devenir de véritables relais pour les citoyens. Contact : info.awccclp@gmail.com

Une Régie des Quartiers :

Son objectif est d'orienter vers l'emploi et la formation des demandeurs d'emploi peu qualifiés.

Sa mission est double :

- **développer la dynamique de quartier**

Redynamisation des quartiers : lieux ouverts aux habitants, projets selon leurs besoins et demandes, amélioration et embellissement des quartiers, actions de prévention, de participation des habitants...

- **accompagner en vue de l'insertion socio-professionnelle**

Formations de base des demandeurs d'emploi : formations aux métiers du bâtiment, à l'entretien des espaces verts, au secrétariat, à l'animation et au nettoyage, avec remise à niveau scolaire, ateliers emploi et informatique, activités culturelles... Réalisation de chantiers pratiques.

Un Plan de Cohésion Sociale (PCS)

Dispositif communal axé sur le partenariat et la participation citoyenne, visant à garantir, par différentes actions, l'accès de tous aux droits fondamentaux (logement, formation, travail, santé, culture...).

Un Service de Médiation de Quartier

Dispositif gratuit mis en place, dans certaines communes, pour aider les habitants à trouver une solution amiable dans un conflit de voisinage, avec l'aide d'un médiateur.



LE LOGEMENT SOCIAL QUE J'OCCUPE NE CORRESPOND PLUS À MA SITUATION ...

CHANGER DE LOGEMENT ?

COMBIEN DE CHAMBRES POUR VOTRE LOGEMENT ?

Un logement est dit « proportionné » lorsqu'il correspond à votre composition de ménage. Cette dernière détermine donc la taille de votre logement par le nombre de chambres qu'il comprend :

- une chambre pour une personne isolée ou un couple ;
- une chambre supplémentaire pour la personne isolée de plus de 65 ans ou pour le couple dont un des membres a plus de 65 ans ;
- une chambre supplémentaire pour le couple dont l'un des membres est handicapé ;
- pour les enfants :
 - une chambre pour un enfant unique ;
 - deux chambres pour deux enfants de même sexe s'ils ont plus de 10 ans et minimum 5 ans d'écart ;
 - deux chambres pour deux enfants de sexes différents si l'un d'entre eux a plus de 10 ans ;
 - une chambre par enfant handicapé.

NB : La taille minimale d'une chambre à coucher est de 4m² pour une personne et de 6m² pour deux.

BON A SAVOIR ...

*Les enfants qui bénéficient de **modalités d'hébergement** chez un des membres du ménage (parents divorcés ou séparés) sont pris en compte pour la détermination du nombre de chambres, moyennant la production d'un document de jugement, d'une convention notariée ou d'un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé. Les enfants en hébergement ne sont pris en compte pour le logement proportionné que s'ils sont âgés de moins de 25 ans. Entre 18 et 25 ans, la preuve de la perception d'allocations familiales (par un membre du ménage ou non) est exigée.*

LES MUTATIONS : VOUS VOULEZ CHANGER DE LOGEMENT... OU VOTRE SLSP VOUS DEMANDE DE CHANGER DE LOGEMENT...

Que vous ayez trop ou trop peu de chambres par rapport à votre composition de ménage (voir logement proportionné), ou même pour convenances personnelles, vous pouvez demander à changer d'habitation. C'est une demande de **mutation**.

SOUS-OCCUPATION

Le locataire dont le logement est **sous-occupé** (trop de chambres par rapport à sa composition de ménage) peut donc demander une mutation vers un logement **proportionné** (voir ci-contre).

Cette demande de logement proportionné peut porter sur une ou plusieurs communes, voire même sur un ou plusieurs quartiers déterminés. La société ne vous proposera aucun logement situé en dehors de la zone choisie.

Le ménage qui refuse une proposition de logement verra sa demande radiée et devra attendre 6 mois avant de réintroduire une nouvelle demande.

A noter que seule la demande de mutation qui s'étend sur un territoire couvrant au moins 5 (nouvelles) communes dispense de s'acquitter du surloyer pour chambres excédentaires. Si la SLSP ne compte pas 5 communes, le demandeur de mutation sera dispensé du surloyer si sa demande porte sur l'ensemble du territoire de la SLSP. Dans les autres cas, la demande limitée à une ou plusieurs sections de commune maintient le surloyer (les modalités de calcul de ce surloyer figurent en page 5).

Pour permettre l'accès à un logement social aux nombreuses familles en attente, votre SLSP a aussi la faculté d'imposer aux ménages sous-occupant les plus grands logements (4 chambres et plus) une mutation vers un logement proportionné.

SUROCCUPATION

Si le nombre de chambres aux-quelles vous pouvez prétendre est supérieur au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est suroccupé. Vous pouvez alors demander une mutation qui sera prise en compte dans l'ordre réglementaire.

Vous devez impérativement prévenir la société de logement en cas de changement dans la composition de votre ménage

Le tableau ci-dessous expose tous les cas de figure de demandes de mutations ou mutations imposées, en fonction des éléments suivants :

- un membre de votre famille est handicapé ;
- la date de conclusion de votre bail (avant ou après le 01/01/2008) ;
- mutation volontaire ou imposée ;
- dans certains cas, votre âge (+ ou – de 70 ans) ;
- le nombre de chambres dont vous disposez actuellement.

Tableau de synthèse des cas de mutations de logements à partir de 2013						
membre handicapé	bail	mutation		Nombre de chambres		
				1	2	3 4 et +
non	avant le 01.01.2008	demandée		E O I S	droit d'habitat de 9 ans dès mutation	• bail à durée indéterminée • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement
				si 1 refus => maintien dans le logement avec surloyer		
		imposée (facultatif)	- de 70 ans	A D S U O	Pas de mutation imposée mais application du surloyer	• droit d'habitat de 9 ans dès mutation • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement
			+ de 70 ans	S D O S	Pas de mutation imposée mais application du surloyer	si 1 refus => préavis de 3 mois
	à partir du 01.01.2008	demandée		E O I S	droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial	
				si 1 refus => surloyer		
		imposée (facultatif)	- de 70 ans	A D S U O	Pas de mutation imposée mais application du surloyer	droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial
			+ de 70 ans	S D O S	Pas de mutation imposée mais application du surloyer	si 1 refus => préavis de 6 mois
oui	Pas de mutation imposée ni de surloyer					

A noter que le **droit d'habitat** repris dans le tableau ci-contre est défini comme le « droit d'habiter un logement social correspondant à la situation économique et sociale du ménage concerné pour une durée de neuf ans, renouvelable ». Pour les locataires entrés à partir de janvier 2008, il est important de préciser qu'il n'existe **pas de garantie** d'être maintenus pendant toute la durée du droit d'habitat dans le même logement. Si le logement n'est plus proportionné à la composition de votre ménage, un autre logement vous sera proposé pour assurer votre droit d'habitat.

VOUS VOULEZ RÉSILIER VOTRE CONTRAT DE BAIL, COMMENT FAIRE ?

En tant que locataire, vous pouvez mettre fin à votre bail moyennant le respect des conditions ci-dessous :

- Un **préavis** de trois mois (éventuellement réduit avec l'accord de votre SLSP) notifié par l'envoi d'une lettre **recommandée signée par vous** (et éventuellement les autres signataires du bail d'origine) à la société de logement. Le préavis prend cours le 1^{er} jour du mois suivant l'envoi du recommandé.
- Vous recevrez un courrier de votre SLSP vous **confirmant** qu'elle a bien reçu votre lettre recommandée et qu'elle vous propose une **date de rendez-vous** pour effectuer l'état des lieux de sortie.
- Certaines SLSP prévoient une visite préalable afin d'établir une **liste des travaux** que vous devrez faire avant votre départ et ce que cela vous coûtera si vous ne les faites pas.
- Au moment de l'**état des lieux définitif de départ** votre logement doit être **complètement vide** de la cave au grenier ainsi que le jardin et/ou le garage le cas échéant. L'état des lieux de sortie est réalisé sur base des éléments contenus dans l'état des lieux d'entrée. Il sera signé par vous et le représentant de la SLSP (ou un expert extérieur) et servira à déterminer le montant éventuel des dégâts locatifs que vous devrez payer. Un relevé des compteurs (eau-gaz-électricité) est effectué et toutes les clés doivent être restituées à la société.
- Vous recevrez un **document de clôture** (solde final en faveur du locataire ou de la société) dans les semaines qui suivent avec le décompte suivant :
Garantie locative (caution)
+ intérêts à restituer
- montant repris sur état des lieux de sortie (en cas de dégâts)
- vos dettes éventuelles vis-à-vis de votre SLSP (loyers, charges locatives,...)
- **Attention** : dans le cas d'immeubles à appartements, un décompte général des charges ne peut être établi au départ de chaque locataire. Dans ce cas, le document de clôture final ne vous parviendra qu'après décompte annuel, lequel peut avoir lieu dans un délai de plusieurs mois après votre sortie des lieux.
- Le bail est résolu d'office en cas de **décès** du locataire. En effet, le logement ne fait pas partie de l'héritage des enfants. Quand le signataire de bail décède, tous les occupants doivent partir. Seuls les cosignataires du contrat de bail conservent leurs droits sur le logement.

VOUS SOUHAITEZ DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE VOTRE LOGEMENT SOCIAL, COMMENT FAIRE ?

Dans certains cas les sociétés décident de vendre des logements. Pour pouvoir acquérir un logement social, le candidat-acquéreur n'est pas limité dans le montant de ses revenus. La seule condition à remplir pour pouvoir acheter un logement social est de ne pas être propriétaire d'un autre logement. Si vos revenus ne dépassent pas les montants suivants :

- 45.1400 € pour un isolé;
- 54.500€ pour un ménage;
- diminués de 2.700 € par enfant à charge ou à naître, vous pourrez obtenir une prime d'achat, des droits d'enregistrement à 0% et une réduction des frais de notaire.

QUE FAIRE EN CAS DE MARIAGE ? QUELS SONT LES DROITS DE VOTRE CONJOINT SUR LE LOGEMENT ?

En cas de mariage ou de cohabitation légale, il n'est pas nécessaire que le bail soit signé par les deux conjoints/cohabitants. En effet, tant que le mariage (ou la cohabitation légale) perdure, chacun bénéficie des mêmes droits et obligations sur le logement et ce, pour autant que la société ait eu connaissance du mariage (ou de la cohabitation légale).

QUE FAIRE EN CAS DE DIVORCE, SÉPARATION ? QUI GARDE LE LOGEMENT ?

Divers cas de figure :

- Les personnes ne sont pas mariées (ni cohabitants légaux) et le bail n'a été signé que par une seule personne : c'est la personne signataire du bail qui restera locataire du logement. En effet, le contrat de bail a été conclu entre la SLSP et son locataire. L'autre personne n'a donc aucun droit au bail.
- Les personnes ne sont pas mariées (ni cohabitants légaux) mais le bail a été signé par les deux : dans ce cas, le droit au logement appartient aux deux personnes et le sort du logement sera réglé à l'amiable entre les locataires ou devant le juge (la SLSP n'intervient pas).
- Les personnes sont mariées (ou cohabitants légaux) : que le bail ait été signé par les deux époux ou par un seul, le mariage (ou la cohabitation légale) confère les mêmes droits et obligations aux époux/cohabitants. Chacun pourra donc prétendre à garder le logement. Le sort du bail sera généralement réglé dans un jugement ou une convention notariée. Il se pourrait même qu'une décision judiciaire impose à l'un des époux de quitter le domicile conjugal mais tous deux restent tenus des obligations du bail pendant toute la durée de celui-ci. Il n'y aucune obligation pour la SLSP de reloger celui qui n'est plus autorisé à occuper le logement social. Il devra introduire, le cas échéant, une nouvelle candidature.

VOUS PARTEZ EN MAISON DE REPOS, QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?

Le locataire étant obligé d'occuper le bien loué, une modification de cette importance doit évidemment être communiquée sans délai à la société de logement. Cette dernière sera éventuellement amenée à prendre une décision en fonction des éléments suivants :

- vous êtes seul dans le logement ou pas ;
- vous désirez conserver le logement social ou pas ;
- le séjour en maison de repos concerne soit, le seul signataire du bail, soit un des cosignataires du bail, soit un des membres du ménage ;
- le séjour est temporaire ou définitif.

Pour plus de détails, dialoguez avec votre SLSP.

QUE FAIRE EN CAS DE DÉCÈS DE VOTRE CONJOINT, PARENT,... ? POUVEZ-VOUS RESTER DANS LE LOGEMENT ? QUELLES DÉMARCHES DEVEZ-VOUS EFFECTUER ?

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire. En effet, le logement ne fait pas partie de l'héritage des enfants. Quand le dernier signataire de bail décède (ou son conjoint ou cohabitant légal - p.19), tous les occupants doivent partir. Seuls les cosignataires du contrat de bail peuvent prétendre à rester dans le logement.

Toutefois, pour des raisons humaines évidentes, la société peut exceptionnellement accorder à l'occupant restant un délai qui lui permettra temporairement de continuer à occuper ce logement social pour une durée limitée spécifiée. Durant ce délai, une indemnité d'occupation lui sera réclamée. La SLSP peut vous donner des informations complémentaires à ce sujet.

J'AI BESOIN D'UN CONSEIL, D'UNE INFORMATION...

OÙ M'INFORMER ?

Un référent social et/ou un travailleur social sont à votre disposition à la demande. Chaque société de logement dispose, au sein de son personnel, d'un **référent social** chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour vous accompagner au mieux (dispositif financé par la Région Wallonne).

Votre société dispose également d'un **vaste réseau de partenaires** pour vous aider et vous orienter dans beaucoup de domaines.

Exemples de situations auxquelles vous pouvez être confronté :

- difficultés pour payer votre **loyer** ;
- besoin d'information quant à vos droits en matière d'**allocations** diverses (Plan MEBAR, Allocations de déménagement-loyer (ADeL), Fonds Mazout...);
- **conflits** de voisinage, vers qui m'orienter : maison de quartier, service de médiation, police, justice de paix ? ;
- un problème d'**emploi**, de **formation** ;
- besoin d'aides au sein de votre logement (nettoyage, soins, courses, repas, situations personnelles difficiles, ...) ;
- travaux de **rénovation** au sein de votre habitation ;
- logement **inadapté** à votre nouvelle composition de ménage, à des problèmes de **santé**, de mobilité, de **handicap**...

Des services externes sont à votre disposition et peuvent vous apporter des aides utiles. Voici quelques exemples d'aides les plus sollicitées :

AIDE SOCIALE GÉNÉRALE

Les CPAS (Centres Publics d'Action Sociale)

Un CPAS, ou «Centre Public d'Action Sociale », assure la prestation d'un certain nombre de services sociaux et veille au bien-être de chaque citoyen.

Chaque commune ou ville a son propre CPAS offrant un large éventail de services. Cette aide revêt différentes formes, assorties d'un certain nombre de conditions.

Voici quelques aides proposées par le CPAS : aide financière, logement, aide médicale, aide et soins à domicile, mise au travail, médiation de dettes, assistance juridique, aide psychosociale, chèques culturels, accompagnement et assistance financière concernant l'approvisionnement en énergie... Un exemple courant : le plan MEBAR : sous condition de revenus du ménage, une intervention du CPAS est possible pour le placement d'un poêle si votre logement ne dispose pas d'un équipement de chauffage initial.

Les services de médiation de dettes

La médiation de dettes est exécutée par des avocats, des notaires, des huissiers mais aussi par des institutions publiques comme les CPAS et des organismes privés (ASBL) agréés. Ces services veillent à trouver un aménagement des modalités de remboursement de vos dettes vis-à-vis des créanciers. Par exemple : délais de remboursement, réduction d'intérêts, orientation vers un règlement collectif de dettes, une administration provisoire des biens...

Les services sociaux publics ou privés généralistes

Ils répondent à toute demande à caractère social. Par exemple : les Mutuelles, Infor-Famille, les Services d'Entraide...

Les aides alimentaires et matérielles

Vêtements de seconde main, mobilier, colis alimentaires, restaurants sociaux...sont proposés par les CPAS, la Croix-Rouge, les Restos du Cœur, les Sociétés de Saint-Vincent-de-Paul, les Secours Populaires...

Les dispositifs d'Urgence Sociale

Des Relais Sociaux agréés par la Région Wallonne offrent une permanence sociale 24H/24 dans le but de répondre à toute situation de détresse sociale qui exige une intervention immédiate (ex : sans-abri....).

| AIDE JURIDIQUE

Les Maisons de Justice

Chaque Maison de Justice propose un accueil social de première ligne assuré par des assistants - juristes qui donnent, gratuitement et dans l'anonymat, des informations et orientent vers les services compétents.

Permanences juridiques

Elles sont organisées par les CPAS, les Centres Régionaux d'Intégration (CRI) plus spécialisés pour les personnes d'origine étrangère.

| LOGEMENT

Un **Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)** est institué au sein de votre société. Sa mission fondamentale : défendre les intérêts des locataires et propriétaires auprès de leur Société de Logement et bien d'autres missions... n'hésitez pas à contacter vos représentants.

L'allocation de déménagement :

L'allocation de déménagement est une aide financière accordée par la Région destinée

- au ménage sans-abri à revenus précaires qui prend en location un logement salubre ou amélioré qui deviendra salubre dans les 6 mois de son entrée dans les lieux ;

- au ménage à revenus précaires qui quitte un logement inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre ou améliorable qui deviendra salubre dans les 6 mois de son entrée dans les lieux ;
- au ménage à revenus précaires dont un membre est handicapé et qui quitte un logement inadapté pour prendre en location un logement salubre et adapté ou améliorable qui deviendra salubre et adapté dans les 6 mois de son entrée dans les lieux ;
- à certaines conditions, au ménage à revenus précaires ou modestes qui sous-occupe un logement appartenant à une SLSP et qui, à la demande de la SLSP, le quitte pour prendre en location un logement du secteur privé;
- **à certaines conditions, au ménage locataire à revenus précaires, modestes ou moyens qui sous-occupe un logement appartenant à une SLSP et qui, à la demande de la SLSP, le quitte pour prendre en location un autre logement salubre appartenant à une SLSP et proportionné à sa composition de ménage.**

Le montant de l'allocation de déménagement s'élève à 400 €.

Cette allocation est majorée de 20% pour chaque enfant à charge ou chaque enfant ou adulte handicapé.

L'allocation de loyer

L'allocation de loyer est une aide financière accordée par la Région destinée au ménage à revenus précaires ou modestes locataire d'un logement appartenant à une SLSP sous-occupé et qui, à la demande de la SLSP, quitte ce logement pour prendre en location un logement du secteur privé peut prétendre à cette allocation.

L'allocation de loyer est égale à la différence entre, d'une part, le loyer du logement pris en location et, d'autre part, le loyer du logement quitté.

Cette allocation sera supprimée à partir du 1/1/2020 avec une période transitoire durant l'année 2019.

L'allocation de rupture de bail

L'allocation de rupture de bail est une aide financière de la Région qui peut être accordée au ménage locataire à revenus précaires ou modestes, qui quitte un logement du secteur privé pour lequel une indemnité de fin de bail est due et qui prend en location un logement appartenant à une SLSP.

Cette mesure vise les locataires d'un logement privé qui doivent donner un renonciatif afin de pouvoir quitter ce logement pour entrer dans un logement social.

Le montant de l'indemnité varie entre 1 et 3 mois de loyer, en fonction de la durée déjà écoulée du bail avec un maximum de 200 € par mois (x le nombre de mois, entre 1 et 3).

L'allocation d'installation

L'allocation d'installation est une aide financière accordée par la Région au ménage à revenus précaires, modestes ou moyens occupant, à titre de résidence principale, une habitation située dans une zone définie par le plan HP ou dans un équipement à vocation touristique du plan HP et qui prend en location ou achète un logement salubre ou améliorable qui deviendra salubre dans les 6 mois de son entrée dans les lieux.

L'allocation d'installation s'élève à 5000 € si au moins un des membres du ménage est propriétaire de l'habitation quittée. Elle s'élève à 1240 € dans le cas contraire.

Elle est majorée de 5000 € pour les habitations situées dans les équipements repris en phase 1 du plan HP autres que les caravanes, ayant une superficie occupable de plus de 35m² à l'exclusion des remises, buanderies, débarras et annexes diverses.

Cette allocation est majorée de 250 € par enfant à charge.

Pour des compléments d'information sur ces différentes aides, adressez-vous à votre société de logement, à votre CPAS ou auprès des services «logement» des communes.

Mesures sociales en matière d'«énergie» (compteur à budget, accompagnement préventif...)

Certains CPAS ont créé un service particulier relatif à la guidance sociale énergétique, notamment dans le cadre des « Tuteurs Energie ». Les « Guichets de l'Energie » peuvent, aussi, vous informer et vous conseiller sur tout ce qui concerne l'énergie au sein de votre logement...

Crédits hypothécaires sociaux et aide locative

La Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) est un organisme d'intérêt public qui octroie des prêts hypothécaires à des conditions avantageuses pour, par exemple, acheter votre logement et devenir, ainsi, propriétaire...

Elle partage sa mission avec les « Guichets de Crédit Social » agréés. Les prêts proposés peuvent être accordés sous certaines conditions aux ménages wallons ayant des revenus précaires, modestes et moyens.

Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) est une société coopérative à responsabilité limitée fondée par la Ligue des Familles. Il poursuit trois missions :

- fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ainsi que des prêts améliorant les performances énergétiques des logements ;
- donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location ;
- conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale : agences immobilières sociales (AIS), associations de promotion du logement (APL) et régies des quartiers.

SANTÉ / SANTÉ MENTALE

Les maisons médicales

Elles dispensent, souvent en collaboration avec les Mutuelles, des soins médicaux accessibles et parfois gratuits, sous certaines conditions...

Les consultations ONE

L'Office de la Naissance et de l'Enfance est spécialisé dans les questions liées à la protection de la mère et de l'enfant, à l'accompagnement médico-social de la femme enceinte, de la mère et de l'enfant, à l'accueil en dehors du milieu familial et au soutien des parents.

Les Services d'Aides et de Soins à domicile, les CPAS, les Mutuelles, les Services de Coordination agréés...

Ces services peuvent mettre à votre disposition des aides familiales, des repas à domicile, des infirmières, des kinés, des pédicures, un service mobilité (Taxi Social)....afin de vous proposer une aide et un accompagnement dans votre logement au quotidien... Les Sociétés de Titres-Services peuvent, aussi, mettre à votre disposition une aide ménagère pour l'entretien de votre logement, repassage, travaux de couture...

L'AVIQ (Agence pour une Vie de Qualité)

Si vous êtes en situation de Handicap, l'AVIQ peut intervenir dans les frais d'aménagement de votre habitation en vue d'améliorer votre autonomie. Les aménagements prévus doivent recevoir l'autorisation préalable de votre propriétaire, en l'occurrence votre société de logement.

Des services de santé mentale (SSM), des

« Centres de Guidance », des « Centres de Santé Mentale », des Soins Psychiatriques pour personnes séjournant A Domicile (SPAD), les Habitations Protégées.... peuvent vous aider pour toutes difficultés psychiques ou psychologiques.

FORMATION/EMPLOI

De multiples dispositifs existent pour vous orienter au mieux vers un emploi ou vers une formation. Par exemple : les Maisons de l'Emploi, les services du FOREM, les Régies des Quartiers, les Entreprises de Formation par le Travail (EFT), l'alphabétisation, les Missions régionales....

Les Plans de Cohésion Sociale des communes développent des actions, pour tout citoyen, en lien avec l'emploi, la formation, la santé, le logement, la culture....

FAQ

Un contrat de bail, pourquoi ?

Le bail est un contrat entre un bailleur (SLSP) et un locataire, qui fixe les droits et obligations de chaque partie. Il est obligatoire de conclure le contrat de bail par écrit, et ce, depuis le 15 juin 2007 et intégrer, au minimum, les éléments suivants :

- L'identité de toutes les parties contractantes (propriétaire et locataire)
- La date de prise en cours du contrat de location
- La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet de la location
- Le montant du loyer (voir aussi p.3)

Quel est le montant de la garantie locative ?

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la somme de la garantie locative est forfaitairement fixée à :

- 390 € pour les habitations de type « vieux conjoints » ou les studios
 - 590 € pour les appartements
 - 790 € pour les maisons unifamiliales
- Il existe différentes possibilités de paiement de la garantie locative. (voir aussi p.3)

Quel est le montant du loyer d'un logement social ?

Au 1^{er} janvier 2019, la moyenne (hors charges) d'un loyer était de 272 €/mois. Mais cela dépend de vos revenus, votre composition de ménage et du type de logement que vous louez (nombre de chambres, équipement...) (voir aussi p.4)

Qu'est-ce qu'un état des lieux ?

C'est la description de l'état de tout ce qui constitue votre logement. (voir aussi p.4 et p.19)

Qui sera présent ?

Un représentant de la société et vous-même, ou un expert indépendant payé par les deux parties. Si vous découvrez des vices ou constatez d'autres problèmes pendant la visite, quels sont vos droits ? Vous devez faire acter ce que vous constatez et vous ne signez l'état des lieux que si la description des problèmes évoqués est fidèle (voir aussi p.4).

Quand et comment dois-je payer mon loyer ?

La SLSP réclame cette somme, sur son compte, au plus tard pour le 10 du mois en cours. Pour éviter tout retard ou oubli, la solution est une domiciliation bancaire ou un ordre permanent (voir aussi p.6)

Dois-je avertir la société de logement de tout changement de situation me concernant ?

Chaque année au 1^{er} janvier (ou en cours d'année si votre situation change : composition de ménage, revenus...), les loyers sont revus. Une récolte des revenus est organisée par la société chaque année mais n'attendez pas la récolte des revenus pour avertir la SLSP de tout changement de situation vous concernant au risque de devoir rembourser la différence à la société. (voir aussi p.7)

Ai-je droit à des réductions de loyers ?

Votre loyer est diminué en fonction du nombre d'enfants à charge, d'un adulte ou enfant handicapé au sein du ménage. (voir aussi p.4)

Bon à savoir : Votre société vous verse une somme, chaque année, grâce à la réduction du précompte immobilier : impôt payé par la société selon le nombre d'enfants à charge ou de personnes handi-

capées que compte le ménage. D'autres aides peuvent vous être octroyées dans le cadre des ADeL (Allocation de Déménagement et de Loyer)... (voir aussi p.23)

Dois-je, dans certains cas, payer un supplément de loyers ?

Si vous louez un logement non proportionné (c'est-à-dire qui ne correspond pas au nombre de chambres auxquelles vous avez droit) et si votre ménage ne comporte pas de personnes handicapées, vous devez payer, en plus de votre loyer «standard» mensuel un surloyer en cas de chambres excédentaires (en trop) si vous n'avez pas demandé de mutation. (voir aussi p.5)

L'assurance habitation : une obligation ?

L'assurance habitation locataire (incendie) est obligatoire et couvre, en partie, les sinistres causés à votre habitation et à celle de vos voisins pour les dégâts des eaux, le feu et l'explosion. Certaines SLSP assurent le bâtiment et les locataires doivent, alors, juste assurer leurs biens personnels. (voir aussi p.8)

Que faire en cas de sinistre (dégâts des eaux, incendie ou acte de vandalisme : vol...)?

Vous devez informer votre assureur et votre société de logement dans les plus brefs délais afin d'assurer le suivi du sinistre. En cas d'acte de vandalisme, vous devez informer la police (dépôt de plainte) et informer votre assureur et votre société.(voir aussi p.10)

L'entretien de mon logement : mes droits et obligations ?

En tant que locataire, vous vous engagez à occuper personnellement les lieux loués et à les entretenir en « bon père de

famille ». De son côté, le propriétaire/la SLSP assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble. Dans le cas où une réparation est à votre charge, elle vous sera facturée par votre société (voir aussi p.9).

Bon à savoir : pour en savoir plus en ce qui concerne l'entretien de votre logement (qui fait quoi : le propriétaire ou le locataire ?) : vous pouvez consulter la brochure SWL disponible auprès de votre société ou sur le site : www.swl.be.

Des travaux sont-ils prévus au sein de mon logement ?

Des travaux de rénovation peuvent être prévus au sein de votre logement. Vous serez informés à temps par votre société de logement de la nature et de la durée des travaux afin de faciliter l'accès de votre logement pour que les travaux se déroulent au mieux pour vous et pour favoriser, au maximum, la bonne utilisation des nouveaux équipements (voir aussi p.10). Ces travaux de rénovation sont, fondamentalement, axés sur la rénovation énergétique des logements pour faire diminuer vos charges énergétiques locatives et réduire, globalement, les émissions de gaz à effet de serre....

Bon à savoir : Trucs et astuces pour économiser l'énergie au sein de votre logement, des brochures sont à votre disposition au sein de votre société (« Economiser l'énergie », ...). D'une manière générale, des visites régulières peuvent être programmées par la SLSP dans le cadre de l'entretien de votre logement. (voir aussi p.11)

Vivre en harmonie avec mon voisinage : quels sont mes droits et mes obligations ?

Des nuisances au sein des logements peuvent engendrer des conflits de voisinage... Mais, vous partagez, aussi, avec votre voisinage des espaces et équipements communs : halls d'entrée et papiers des immeubles, ascenseurs, espaces verts, salles communautaires, aires de convivialité et aires de jeux... Ces espaces partagés peuvent être à la fois source de rencontre, de lien et de cohésion sociale mais parfois aussi source de conflits et de tensions.... Pour votre bien-être et le bien-être de votre voisinage, veillez à respecter vos devoirs et obligations... (voir aussi p.12)

Mon quartier, ma commune : à quels services puis-je avoir accès ?

Y-a-t-il des événements particuliers importants ?

Vous pouvez bénéficier de nombreux services à proximité de votre logement comme des commerces, des écoles, des crèches, des transports en commun mais aussi des associations diverses qui offrent des possibilités diverses en lien avec l'emploi, la formation, la culture, la santé... Cela fait votre quotidien et peut vous être utile! La société, des locataires organisent parfois, aussi, certains événements particuliers et collaborent avec d'autres partenaires pour mettre en place des initiatives locales au bénéfice de la population... Allez à la découverte de votre «Quartier», de votre «Commune»... (voir aussi p.13)

Besoin d'un conseil, d'une information ou d'une orientation, la société de logement peut-elle m'aider ?

Un référent social et/ou un travailleur social sont à votre disposition à la demande. Chaque société dispose, au sein de son personnel, d'un référent social chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour vous accompagner au mieux... Votre société dispose, donc aussi, d'un vaste réseau de partenaires pour vous aider et vous orienter dans beaucoup de domaines... (voir aussi p.22)

Comment tient-on compte de mes enfants et/ou de ceux de ma compagne pour le nombre de chambres ?

Les enfants qui figurent sur la composition de ménage sont pris en compte pour la détermination du logement proportionné. Par ailleurs, les enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez un des membres du ménage (parents séparés) sont également pris en compte pour la détermination du nombre de chambres. (voir aussi p.16)

Puis-je changer de logement ? Quelles sont mes possibilités ?

Que vous ayez trop ou pas assez de chambres par rapport à votre composition de ménage ou même pour convenances personnelles, vous pouvez demander à changer d'habitation. C'est une demande de mutation. Dans le cas de logements à 4 chambres sous-occupés, la SLSP peut imposer une mutation sous certaines conditions. (voir aussi p.17)

Comment faire pour résilier mon contrat de bail ?

En tant que locataire, vous pouvez mettre fin à votre contrat de bail moyennant le respect de certaines conditions : lettre recommandée adressée à la société qui prend cours le 1^{er} du mois suivant, un préavis de 3 mois, un état des lieux de sortie, la clôture de la garantie locative... (voir aussi p.19)

Que faire en cas de divorce, de séparation, de décès ? Qui garde le logement ?

En cas de divorce ou de séparation, il y a lieu de savoir si le bail a été signé par les deux personnes et si ces personnes sont mariées ou cohabitants légaux. Suivant le cas de figure, le sort du logement pourra être différent... En cas de décès du signataire du bail, seuls les cosignataires du contrat de bail peuvent prétendre à rester dans le logement. Des délais peuvent être accordés par les sociétés pour des raisons sociales évidentes, se renseigner donc auprès de votre société... (voir aussi p.20)

Puis-je acheter mon logement social?

Les SLSP peuvent, sous certaines conditions, si elles le souhaitent vendre certains logements sociaux. Votre société peut vous informer. (voir aussi p.20)

LIENS UTILES

www.swl.be

Société Wallonne du Logement : principal opérateur du logement public en Wallonie.

info.awcclp@gmail.com

Association Wallonne des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires.

www.luttepauvrete.wallonie.be

Lutter contre la pauvreté : la Wallonie répond de manière très concrète à vos questions en matière de logement, alimentation, énergie, eau, santé, accès aux droits ...

www.lampspw.wallonie.be/dgo4

SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie : Salubrité, Allocation de Déménagement et de Loyer (ADEL), permis d'urbanisme, aides et primes aux particuliers, subventions aux organismes publics et privés, conseils en matière de location.

www.energie.wallonie.be

Les Guichets de l'énergie : information personnalisée et fiable notamment en matière d'énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, travaux d'isolation ou de chauffage, PAE, PEB, facture de chauffage,...

www.wallonie.be

Le portail général de l'administration wallonne qui permet d'obtenir des informations sur les démarches à effectuer, de même que des documents pratiques quel que soit le domaine.

www.cohesionsociale.wallonie.be

Direction Interdépartementale de la Cohésion Sociale : Été Solidaire, Plan de Cohésion Sociale,.... Plus d'informations sur les sites web des Communes et C.P.A.S.

www.swcs.be

Société Wallonne du Crédit Social.

www.flw.be

Fonds du Logement de Wallonie

www.gouvernement.wallonie.be

Site du Gouvernement Wallon

www.le-mediateur.be

Le rôle du Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles consiste à aider toute personne rencontrant des difficultés avec une administration de la Wallonie ou de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

LES 64 SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE WALLONIE

BRABANT WALLON

1. Immobilière Publique du centre et de l'est du Brabant Wallon (IPB)

Avenue des Métallurgistes, 7A1

1490 Court-Saint-Etienne

Tél : 010/61.41.51 - Fax : 010/61.44.61

www.ipbw.be

2. Société Coopérative des Habitations Sociales du Roman Païs

Allée des Aubépines, 2

1400 NIVELLES

Tél : 067/88.84.84 - Fax : 067/88.84.85

www.romanpais.be

3. Le Foyer Wavrien

Rue de Nivelles n°39 bte 15

1300 WAVRE

Tél : 010/22.38.28 - Fax : 010/22.34.49

HAINAUT

4. Notre Maison

Boulevard Tirou, 167

6000 CHARLEROI

Tél : 071/53.39.10 - Fax : 071/53.91.19

www.notremaison.be

5. Société de Logements du Haut Escaut

Boulevard de l'Église, 1

7640 ANTOING

Tél : 069/44.33.66 - Fax : 069/44.39.41

6. L'Habitat du Pays Vert

Rue du Rivage, 11

7800 ATH

Tél : 068/28.32.92 - Fax : 068/28.40.26

www.hdpv.be

7. Immobilière Sociale entre Sambre et Haine (ISSH)

Avenue Wanderpepen, 52

7130 BINCHE

Tél : 064/43.15.30 - Fax : 064/43.15.318.

8. BH-P Logements

Rue Amphithéâtre Hadès, 152

7301 HORNU

Tél : 065/76.70.10 - Fax : 065/76.70.18

www.bhlogements.be

9. Haute Senne Logement

Rue des Tanneurs, 10

7060 SOIGNIES

Tél : 067/34.70.34 - Fax : 067/34.70.39

www.hautesennelogement.be

10. La Ruche Chapelloise

Rue de Piéton, 2

7160 CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Tél : 064/43.20.80 - Fax : 064/44.98.01

www.laruchechapelloise.be

11. Le Logis Châtelettain

Rue des Lorrains, 198A

6200 CHATELINEAU

Tél : 071/24.31.40 - Fax : 071/24.31.55

www.lelogischatelettain.be

12. Lysco

Rue Beauchamp, 2
7780 COMINES
Tél : 056/55.77.71 - Fax : 056/55.78.10
www.lysco.be

13. Le Logis Dourois

Rue des Anémones, 13-14
7370 DOUR
Tél : 065/61.20.10 - Fax : 065/61.20.28

14. Les Heures Claires

Porte des Batisseurs, 20/B
7730 ESTAIMPUIS
Tél : 056/48.98.07 Fax: 056/48.98.49

15. Sambre et Biesme

Rue du Roton, 4
6240 FARCIENNES
Tél : 071/24.39.24 - Fax : 071/39.14.78
www.sambretbiesme.com

16. Mon Toit Fleurusien

Rue Brennet, 36
6220 FLEURUS
Tél : 071/82.71.60 - Fax : 071/82.71.69
www.montoit.be

17. Le Foyer Fontainois

Rue de l'Alouette, 14 bte 52
6140 FONTAINE-L'ÉVEQUE
Tél : 071/52.58.38 - Fax : 071/54.15.76
www.foyer-fontainois.be

18. Toit et moi, Immobilière sociale de la région montoise

Place du Chapitre, 2
7000 MONS
Tél : 065/47.02.02 - Fax: 065/47.02.12
www.toitetmoi.be

19. Centr'Habitat

Rue E. Anseele, 48
7100 LA LOUVIERE
Tél : 064/22.17.82 - Fax : 064/22.26.52
www.centrhabitat.be

20. La Sambrienne

Rue Trieu Kaisin, 70
6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE
Tél : 071/27.20.00 - Fax : 071/27.20.94
www.lasambrienne.be

21. Le Logis Montagnard

Rue de Marchienne, 13
6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL
Tél : 071/51.22.21 - Fax : 071/43.42.08

22. Société de Logements de Mouscron

Rue du Manège, 50
7700 MOUSCRON
Tél : 056/85.44.99 - Fax : 056/34.43.14

23. Immob. Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes

Rue Pétilion, 31
7600 PERUWELZ
Tél : 069/77.17.77 - Fax: 069/77.68.00
www.ipplf.be

24. Les Jardins de Wallonie

Rue du Cheval Blanc, 55
6238 LUTTRE
Tél : 071/84.37.73 - Fax : 071/84.34.68

25. Le Logis Quaregnonnais

Avenue des Patriotes, 67
7390 QUAREGNON
Tél : 065/52.92.50 - Fax : 065/52.92.51

26. Le Logis Saint-Ghislainois

Cité des Aubépines, 5
7330 SAINT-GHISLAIN
Tél : 065/61.19.00 - Fax : 065/61.19.18
www.logis-sg.be

27. Le Foyer de la Haute Sambre

Domaine des Hauts Trieux, 50 A
6530 THUIN
Tél : 071/59.25.16 - Fax : 071/59.60.25
www.foyerhautesambre.be

28. Le Logis Tournaisien

Avenue des Bouleaux, 75 B
7500 TOURNAI
Tél : 069/22.27.41 - Fax : 069/36.29.01
www.lelogistournaisien.be

29. A Chacun son Logis

Rue de l'Yser, 93
6183 TRAZEGNIES
Tél : 071/45.26.24 - Fax : 071/46.29.76
www.acsl.be

LIÈGE

30. Société de Logements du Plateau

Rue de l'Yser, 200/002
4430 ANS
Tél : 04/263.37.35 - Fax : 04/246.57.82
www.slplateau.be

31. Le Logis Social de Liège

Rue des Alisiers, 12
4032 CHENEE
Tél : 04/344.89.28 - Fax : 04/344.91.51
www.logissocialdeliege.be

32. La Maison des Hommes

Grand Place, 7
4400 FLEMALLE
Tél : 04/275.65.15 - Fax : 04/275.72.52
www.maisondeshommes.be

33. Le Foyer de la Région de Fléron

Rue François Lapierre, 18
4620 FLERON
Tél : 04/358.40.21 - Fax : 04/355.06.49
www.foyerdefleron.be

34. Société du Logement de Grâce-Hollogne

Rue Nicolas Defrêcheux, 1-3
4460 GRACE-HOLLOGNE
Tél : 04/247.63.63 - Fax : 04/247.63.64
www.slgh.be

35. Meuse Condroz Logement

Rue d'Amérique, 28/02
4500 HUY
Tél : 085/83.09.80 - Fax : 085/83.09.99
www.meusecondrozlogement.be

36. L'Habitation Jemeppienne

Place P. Brossolette, 4
4101 JEMEPPE-SUR-MEUSE
Tél : 04/233.68.98 - Fax : 04/234.10.39
www.habitationjemeppienne.be

37. Société Régionale du Logement de Herstal

Rue En Bois, 270
4040 HERSTAL
Tél : 04/256.95.50 - Fax : 04/256.95.50
www.srlherstal.be

38. La Maison Liégeoise

Parvis des Ecoliers, 1
4020 LIEGE
Tél : 04/349.40.40 - Fax : 04/341.49.42

39. Nos Cités

Dicke Beusch, 32
4840 Welkenraedt
Tél. : 087 29 38 90
info@noscites.be

40. Le Foyer Malmédien

Rue A.F. Villers, 2
4960 MALMEDY
Tél : 080/33.04.96 - Fax : 080/33.04.96

41. Le Home Ougréen

Place Gutenberg, 15
4102 OUGREE
Tél : 04/330.18.30
www.home-ougreen.be

42. Le Confort Mosan

Rue des Châtaigniers, 34
4680 OUPEYE
Tél : 04/264.73.73 - Fax : 04/264.99.72

43. SCRL Ourthe Amblève Logement

Place Leblanc, 26A
4170 COMBLAIN-AU-PONT
Tél : 04/380.16.69 - Fax : 04/380.16.69
www.oalogement.be

44. Habitations Sociales de Saint-Nicolas et communes environnantes

Rue des Charbonnages, 95
4420 SAINT-NICOLAS
Tél : 04/224.77.77 - Fax : 04/226.22.97
www.hssn.be

45. La Maison Sérésienne

Place des Verriers, 11
4100 SERAING
Tél : 04/337.29.00 - Fax : 04/337.84.23

46. Logivesdre

Avenue Elisabeth, 98
4800 Verviers
Tél : 087/29.25.50 - Fax : 087/29.25.59
www.logivesdre.be

47. La Régionale Visétoise d'Habitations

La Champonnière, 22
4600 VISE
Tél : 04/374.85.80 - Fax : 04/374.85.99
www.rvh.be

48. Le Home Waremmien

Allée des Hortensias, 13
4300 WAREMME
Tél : 019/32.26.90 - Fax : 019/32.66.90
www.home-waremmien.be

LUXEMBOURG

49. Habitations Sud-Luxembourg

Rue des Métallurgistes, 18
6791 ATHUS
Tél : 063/24.23.23 - Fax : 063/22.45.74
www.habitsudlux.be

50. Société de Logements Publics de la Haute Ardenne

Avenue Roi Baudouin, 69
6600 BASTOGNE
Tél : 061/24.05.80 - Fax : 061/21.19.50

51. Le Foyer Centre Ardenne

Place des Trois Fers, 7
6880 BERTRIX
Tél : 061/41.17.43 - Fax : 061/27.09.17
www.logement-fca.be

52. La Famennoise

Rue de l'Image, 81
6900 MARLOIE
Tél : 084/32.21.01 - Fax : 084/32.21.03
www.famennoise.be

53. La Maison Virtonaise

Grand' Rue, 14b
6760 VIRTON
Tél : 063/58.19.15 - Fax : 063/58.30.65
www.lamaisonvirtonaise.com

54. Ardenne et Lesse

Rue de la Batte, 1 Bte 1
5580 ROCHEFORT
Tél : 084/38.90.27 - Fax : 084/34.42.80
www.ardenneetlesse.be

NAMUR

55. Les Logis Andennais

Rue des Noisetiers, 28
5300 ANDENNE
Tél : 085/84.42.44 - Fax : 085/84.39.93
www.logisandennais.be

56. Le Foyer Cinacien

Rue Charles Capelle, 45
5590 CINEY
Tél : 083/23.05.50 - Fax : 083/21.78.89
www.foycercinacien.be

57. Les Habitations de l'Eau Noire

Résidence Emile Donnay, 500

5660 COUVIN

Tél : 060/34.45.70 - Fax : 060/34.75.67

www.habitationseaunoire.be

58. La Dinantaise

Place Saint-Nicolas, 3

5500 DINANT

Tél : 082/21.36.10 - Fax : 082/22.63.14

www.ladinantaise.be

59. La Cité des Couteliers

Rue Albert, 18

5030 GEMBLoux

Tél : 081/61.27.45 - Fax : 081/60.12.94

www.citecouteliers.be

60. Le Foyer Jambois et extensions

Rue Duhainaut, 72

5100 JAMBES

Tél : 081/33.04.50 - Fax : 081/33.04.51

www.foyerjambois.be

61. Le Foyer Namurois

Rue des Brasseurs, 87 bte 1

5000 NAMUR

Tél : 081/25.49.99 - Fax : 081/22.73.13

www.le-foyer-namurois.be

62. La Joie du Foyer

Chaussée de Perwez, 156

5002 SAINT-SERVAIS

Tél : 081/73.27.18 - Fax : 081/74.36.68

www.joiedufoyer.be

63. Sambr'Habitat

Rue Pré des haz, 23

5060 SAMBREVILLE

Tél : 071/71.05.20 - Fax : 071/71.05.34

www.sambrhabitat.be



Un merci tout particulier aux référents sociaux des sociétés de logement de service public activement impliqués dans l'élaboration de cet outil !

VOTRE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT

Société Wallonne du Logement
Rue de l'Ecluse, 21 à 6000 Charleroi
Tél.: 071/200.211
Email : info@swl.be
www.swl.be

