

RÉFUGIÉ.E.S ? GUIDE PRATIQUE POUR LOUER UN LOGEMENT EN WALLONIE

L'accès à un logement décent est un droit fondamental en Wallonie. Vous occupez actuellement un hébergement pour une période temporaire (famille ou amis, hébergeur particulier, formules d'accueil proposées par les communes...) et vous êtes à la recherche d'un logement afin de vous installer de manière plus durable ? Cette brochure vous oriente vers les différents services et aides présents **en Wallonie** pour louer un logement.

Le statut de protection temporaire vous permet de bénéficier des services sociaux offerts par le CPAS et la commune. Vous pouvez, entre autres, demander à recevoir le revenu d'intégration sociale et solliciter les aides au logement.

LE CPAS

Le Service social du CPAS peut :

- vous accompagner dans la **recherche d'un logement** (privé ou public);
- vous avancer le **1er mois de loyer** ;
- vous accorder le **revenu d'intégration sociale** et une **prime à l'installation** ;
- vous aider à obtenir une aide pour améliorer le confort thermique de votre logement via l'**opération MEBAR**.

Contact : Contactez le CPAS de la commune dans laquelle vous êtes actuellement hébergé.



Téléphone : 081 20 60 60

UN LOGEMENT PRIVÉ

Outils de recherche d'un logement privé :

Vous pouvez consulter les annonces pour les logements disponibles via ces différents canaux :

- les plates-formes web immobilières
- les annonces dans les journaux
- les agences immobilières (<https://www.ipi.be/rechercher-un-agent-immobilier>)

LE BAIL D'HABITATION

En Wallonie, le bail d'habitation fait l'objet d'une réglementation particulière qui s'applique au bail de résidence principale, au bail étudiant et à la colocation.

L'objectif est de garantir une sécurité juridique maximale, tout en veillant à maintenir un équilibre entre le droit de propriété du bailleur et le droit au logement du locataire.

→ Points d'attention

A. La résidence principale

On considère que la résidence principale est le logement dans lequel habite le locataire de manière **effective** et **habituelle**. Ce logement constitue le centre de ses intérêts personnels et familiaux.

B. Le bail

Le bail, obligatoirement écrit, est rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Il doit préciser au minimum :

- l'identité du preneur et du bailleur et reprendre le numéro national de chacune des parties ;
- la date de prise de cours du bail et sa durée ;
- le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant) ;
- la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble ;
- le montant du loyer hors charges, des charges communes éventuelles ;
- le montant des charges privatives, si elles ont un caractère forfaitaire ;
- l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles ;
- dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée ;
- l'existence de compteurs individuels ou collectifs ;
- la date du dernier certificat de performance énergétique du logement (PEB), ainsi que l'indice de performance attribué au logement.

C. La durée du bail

Le bail de résidence principale a une durée de 9 ans.

Néanmoins, les parties peuvent, sous certaines conditions, conclure un bail de courte durée (max. 3 ans : par exemple 1 an + 1 an + 1 an ou 6 mois + 1 an + 18 mois).

D. Les obligations du locataire

- **Payer son loyer et ses charges** (vous devrez probablement procéder à l'ouverture de compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz à votre nom : plus la consommation est grande, plus la facture est élevée ; il y a lieu d'utiliser ces ressources de manière responsable, en évitant leur gaspillage) ;
- **User du bien de manière responsable en assurant un entretien normal, en prenant en charge les réparations locatives et les pertes dont il est responsable ;**

NB : en cas de réparations incombant au bailleur, l'**avertir par téléphone** et ensuite lui envoyer une **confirmation écrite par lettre recommandée** à la poste.

E. Les obligations du propriétaire

Le bailleur doit délivrer **un logement en bon état** qui sert à l'**usage convenu**, c'est-à-dire **exempt de vices et conforme à des critères élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité**. Pendant la durée du bail, le bailleur doit exécuter les réparations au bien qui lui incombent pour **garantir la jouissance paisible des lieux loués au locataire**.

F. L'indexation du loyer

L'indexation du loyer, c'est **l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie**. La plupart des baux d'habitation prévoient que le loyer peut être indexé pendant la durée de la location. Le **loyer peut être indexé pour autant que le bail soit enregistré** selon une formule légale, chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

G. La garantie locative

La plupart des contrats de location prévoient que le preneur doit constituer une « **garantie locative** ». Celle-ci consiste le plus souvent en une **somme d'argent** qui :

- ne peut pas dépasser **deux mois de loyer** ;
- doit être placée à la banque, sur un **compte individualisé au nom du locataire**.

LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Une autre formule possible est de conclure avec un propriétaire une convention d'occupation précaire par laquelle **il confie à l'occupant la jouissance d'un logement pour une courte durée, tout en ayant le droit de le reprendre à tout moment.**

Dans ce type de convention, nous conseillons de prévoir une durée (par ex. 6 mois) avec un mécanisme de prolongation, à chaque fois pour de courtes durées, ainsi que la nécessité de notifier un préavis pour y mettre fin.

Concernant le paiement d'un prix, la **convention implique une indemnité d'occupation** (généralement inférieure au loyer qui serait demandé dans un bail traditionnel) ainsi qu'une **participation aux frais et charges.**

Il est fortement recommandé de conclure la convention **par écrit**, en indiquant les raisons qui la justifient, en excluant les dispositions du bail d'habitation et en incluant des clauses comme l'indexation éventuelle de l'indemnité d'occupation ou encore l'obligation de s'assurer (un modèle de convention est disponible sur le site <https://logement.wallonie.be>)

La convention d'occupation précaire peut donc être intéressante tant pour le bailleur que pour le locataire puisqu'elle est une bonne solution pour convenir d'une occupation temporaire et ainsi répondre à votre situation provisoire.

Renseignements utiles : Info-Conseils Logement

UN LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

UNE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

- Il en existe **63** en Wallonie ;
- Cet organisme peut vous aider à compléter une candidature à l'attribution d'un logement d'utilité publique, c'est-à-dire dont **le loyer est calculé en fonction de vos revenus** ;
- Une candidature introduite est valable pour cinq sociétés différentes ;
- L'attribution d'un logement social se fait en fonction de **points de priorité** ;
- Le logement doit toujours être proportionné à la taille de votre ménage.

Comment introduire une demande ?

1. Vous pouvez vous adresser au **CPAS de votre commune** ou à la **commune dans laquelle vous êtes actuellement hébergé** pour obtenir des informations ; OU
2. Vous pouvez **introduire vous-même la demande auprès de la société de logement** de votre choix. Les coordonnées des sociétés de logement peuvent être obtenues auprès de la SWL.



communication@swl.be

 Tél : **071 20 02 11**

[https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/
province-de-liege-33](https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/province-de-liege-33)


UNE AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE (AIS)

- Il en existe **31** en Wallonie ;
- Les agences immobilières sociales gèrent, pour le compte de tiers (personnes physiques ou personnes morales), **des biens immobiliers locatifs qu'elles réservent aux ménages à revenus modestes**, et notamment les bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ;
- L'AIS est l'**interlocutrice directe** des propriétaires bailleurs et des locataires. Son rôle est donc celui d'un intermédiaire auprès duquel vous pouvez introduire une demande de logement.
- Un accompagnement adapté à votre situation spécifique est organisé pour vous permettre de vous stabiliser et vous insérer positivement dans un quartier.

Contact : Pour trouver les coordonnées des agences immobilières sociales en Wallonie, renseignez-vous auprès du **Fonds du Logement de Wallonie** ou au **CPAS de la commune dans laquelle vous êtes actuellement hébergé**.



contact@flw.be

 Tél : **071 20 77 11**

<https://www.flw.be/associations/les-associations-a-finalite-sociale/les-agences-immobilières-sociales/>

LES AIDES POUR SE LOGER

L'AIDE AU DÉMÉNAGEMENT ET AU LOYER (ADEL)

Après un hébergement minimum de **3 mois** chez des **particuliers** (amis, famille, hébergeurs belges...), dans un **centre Fedasil** ou un séjour dans une **maison d'accueil** ou une **institution reconnue**, vous pouvez, comme personne **« sans abri »** et, moyennant certaines autres conditions, bénéficier d'une **aide financière pour déménager et pour payer votre loyer**, si vous trouvez un logement salubre ;

Cette aide s'élève à **maximum 400 € pour le déménagement et 100 € par mois pour le loyer**, augmentés de **20 % par enfant à charge ou personne handicapée**.

Contact : Prenez contact avec le service Info-Conseils Logement.
Permanences locales sur rendez-vous.



Tél : **081 33 23 10**

ou **0475 50 80 00**



http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//contacts#infos

POINTS DE CONTACT

INFO-CONSEILS LOGEMENT

- Ce service est implanté dans les **10 Espaces Wallonie** couvrant le territoire de la Région wallonne ;
- Il peut vous aider dans différentes démarches, comme :
 - vous indiquer comment **obtenir des allocations de déménagement et de loyer**, à condition que vous trouviez un logement salubre en Wallonie ;
 - vous renseigner sur les **critères minimaux de salubrité** que doivent remplir tous les logements de Wallonie ;
 - vous informer sur le **bail d'habitation** (contrat, état des lieux, garantie locative...) et notamment vos droits et devoirs en tant que locataire.



→ Vous avez des questions spécifiques en matière de bail ? Vous pouvez aussi adresser un e-mail à infobail@spw.wallonie.be

<https://logement.wallonie.be>

CONSEILS POUR LA GESTION DE L'ÉNERGIE DANS VOTRE LOGEMENT

- En Wallonie, **16 guichets de l'Énergie** sont à votre disposition ;
- Ils peuvent vous prodiguer des conseils et astuces durables à adopter au quotidien pour **réduire vos consommations d'énergie** ;
- Vous y trouverez également des informations sur les **aides possibles en matière de chauffage** (opération MEBAR) ou d'**isolation** de votre logement.



<https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html>

IDC=6946

SERVICES COMMUNAUX

L'administration communale via **ses différents services** :

- vous aidera à vous mettre en ordre par rapport à votre **inscription dans les registres de la population** ;
- vous informera si le logement que vous envisagez de louer est soumis ou non à un **permis de location** ;
- vous renseignera sur les **aides communales** éventuelles que vous pourriez demander ou vous orientera vers les **hébergements collectifs** recensés sur son territoire ;
- vous fournira des adresses utiles (type « ressourceries ») pour trouver des meubles ;
- vous indiquera les écoles, associations, clubs... auxquels vous pourriez vous inscrire pour faciliter votre intégration ;
- etc.



<https://www.uvcw.be/communes/>

AIDE EN CAS DE DISCRIMINATION

UNIA et l'**Institut pour l'Égalité des femmes et des hommes** peuvent vous aider si vous subissez des **discriminations dans votre recherche de logement** (revenu, statut, origine, religion, sexe...).

Ce sont des **services publics indépendants**, qui vous accueilleront en toute **confidentialité et gratuitement**.



<https://www.signalement.unia.be/fr/signale-le>



<https://igvm-iefh.belgium.be/fr/activites/discrimination>

Mentions éditoriales - Service public de
Wallonie (EDIWALL) Territoire Logement
Patrimoine Énergie - www.wallonie.be
Éditrice responsable : A. FOURMEAUX,
Directrice générale du Service public de
Wallonie Territoire Logement Patrimoine
Énergie, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100
Jambes

Août 2022
ISBN 978-2-8056-0414-0
D/2022/11802/76

Les commandes peuvent se faire à partir du
site : ediwall.wallonie.be ou à l'adresse
ukraine.logement@spw.wallonie.be. Pour toute
question, vous pouvez joindre le téléphone vert
du SPW : 1718 (pour les francophones) et 1719
(pour les germanophones).

Le texte engage la responsabilité seule des
auteurs. L'éditeur s'est efforcé de régler les
droits relatifs aux illustrations conformément
aux prescriptions légales. Les détenteurs de
droits qui, malgré ces recherches, n'auraient pu
être retrouvés sont priés de se faire connaître à
l'éditeur.

Droits de traduction et de reproduction
réservés pour tous pays. Toute reproduction,
même partielle, du texte ou de l'iconographie
de cette brochure est soumise à l'autorisation
écrite de l'éditeur.

En cas de litige, veuillez vous adresser au
médiateur de Wallonie : Marc Bertrand
Tél. : 080 01 91 99
<https://www.le-mediateur.be/>