



AVIS A.1305

**Sur l'avant-projet de décret modifiant le
Code wallon du Logement et de l'Habitat
durable**

Adopté par le Bureau le 19 septembre 2016

2016/A. 1305

1. SAISINE

En date du 14 juillet 2016, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable.

Le Ministre wallon des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie, M. P. Furlan, a sollicité l'avis du CESW sur ce projet le 3 août 2016.

Mmes Ingrid Colicis, Charlotte Bernard et Laura Facco, collaboratrices au Cabinet du Ministre Furlan, sont venus présenter le dossier devant la Commission de la Politique de la ville, du Logement, de la Sécurité et de l'Equipement du CESW le 24 août 2016.

Celle-ci a ensuite examiné le décret en projet le 24 août 2016 et les 5 et 12 septembre 2016.

2. EXPOSE DU DOSSIER

Ce projet de décret s'insère dans le cadre des réformes en matière de logement déjà prises par le Gouvernement wallon ou en cours : chèque habitat, primes rénovation et énergie, Access pack, grille indicative, fonds de garantie locative et grille des loyers, création d'un fonds d'investissement du logement...

Il se concrétise au travers de 15 mesures réparties sur 5 axes :

Accéder au logement

- créer une seule catégorie de logements : "le logement public" ;
- augmenter le plafond de revenus pour accéder au logement public ;
- permettre aux personnes propriétaires d'accéder au logement public ;
- prendre des mesures fortes contre l'inoccupation des logements.

Demander un logement

- simplifier le formulaire de candidature et accentuer l'information ;
- favoriser un logement qui respecte les besoins familiaux.

Se voir attribuer un logement

- nouvelle grille des attributions (priorités régionales et locales) ;
- tenir compte des urgences sociales ;
- réduire les vides locatifs ;
- appliquer le même calcul des loyers pour tous ;
- simplifier les procédures de relogement suite à une interdiction d'occuper.

Vivre le logement

- simplifier les mutations/réduire et appliquer les mêmes suppléments de loyer à tous.

Simplifier et baliser

- donner de l'autonomie aux sociétés de logement (en maintenant le contrôle) ;
- simplifier les procédures et assouplir la tutelle sur les sociétés de logement ;
- changer l'image du logement public/valoriser le travail accompli.

3. Avis

- **Considérations générales**

Le Conseil accueille favorablement le projet de décret.

La note au Gouvernement wallon du 21 juillet 2016 stipule qu'un montant de l'ordre de 300.000 € sera consacré à l'engagement d'auditeurs au sein du futur service d'audit commun de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Wallonie. Le Conseil demande que ces missions d'audit prévues à l'article 200 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable s'effectuent de la manière la plus indépendante possible en interne ou en externe. En matière d'audit, il souhaite que la SWL puisse bénéficier également d'un audit réalisé par une structure externe.

Par ailleurs, le Conseil relève que le présent projet de décret et le décret concernant le fonds de garantie locative mentionnent des limites de revenus légèrement différentes pour les catégories de ménages. Il demande dès lors un minimum de cohérence dans les définitions des catégories.

Enfin, le Conseil espère que ce décret en projet conduira chacune des communes wallonnes à atteindre les 10 % de logements publics sur son territoire.

- **Considérations particulières**

Mesure : augmenter le plafond de revenus pour accéder au logement public

Le Conseil estime que cette mesure offre un double avantage. D'une part, elle permettra d'améliorer la mixité sociale au sein du logement public et d'autre part, elle facilitera l'accès au logement. Sachant qu'il y a actuellement un déficit en termes de logements publics (il y en a environ 7 %, et l'objectif est d'arriver à 10 %). Avec cette mesure, la demande va augmenter, l'offre devra s'adapter (construction ou travaux de rénovation). Le Conseil estime nécessaire de dégager des budgets publics supplémentaires et de trouver en complément des mécanismes alternatifs pour développer ce logement (autres que via les charges d'urbanisme). Parmi les mécanismes à mettre en œuvre, citons principalement :

- le développement d'un cadre favorable pour la mise sur le marché de logements "modestes" par le secteur privé (procédures simplifiées, incitants fiscaux...);
- une réforme équilibrée de la fiscalité immobilière en vue de dégager de nouveaux moyens et d'encourager les travaux d'amélioration et de rénovation (notamment énergétique) des logements.

Mesure : permettre aux personnes propriétaires d'accéder au logement public

Le Conseil relève que le décret en projet ne prévoit pas la possibilité pour un propriétaire de retourner dans son logement – par exemple après quelques mois de location – lorsque celui-ci est mis en gestion. Il demande de prévoir et d'organiser un mécanisme de réversibilité dans le respect des différentes parties.

Mesure : prendre des mesures fortes contre l'inoccupation des logements

Le Conseil estime que l'inoccupation des logements ne résulte pas nécessairement d'un acte posé volontairement par le propriétaire et doit tenir compte d'une analyse au cas par cas des raisons d'inoccupation qui est une condition minimale d'application d'une telle législation. Il insiste en outre sur la gradation de la procédure et de la sanction administrative.

Mesure : favoriser un logement qui respecte les besoins familiaux

Le Conseil considère que les logements publics produits dans le cadre de charges d'urbanisme ne sont pas toujours adaptés au public cible et que leurs constructions peuvent impliquer des surcoûts supplémentaires.

Concernant la proposition d'instaurer une faculté dérogatoire permettant de répondre à certaines situations (possibilité laissée au candidat de demander une dérogation en vue de bénéficier d'un logement comptant un chambre de plus ou de moins) : le Conseil pense que déroger d'une chambre en moins peut réellement permettre de répondre à des situations d'urgence notamment pour des familles nombreuses qui auraient normalement droit à 4 chambres (et les logements 4 sont rares) mais pour lesquelles 3 seraient suffisantes. Cette faculté dérogatoire permettrait donc de répondre plus rapidement à leur demande. Par contre, le Conseil s'interroge sur le caractère congruent de donner systématiquement la possibilité aux candidats de déroger d'une chambre en plus.... Et ce, au regard des statistiques régionales qui démontrent que près de 41 %¹ des logements sociaux sont déjà sous-occupés alors que nombreux candidats (près de 54 %) attendent de se voir attribuer un logement proportionné (de 2, 3 ou 4 chambres) et que près de 16 % des locataires en place dans les sociétés de logement de service public sont en situation de surpopulation. Certes, il semble être prévu que ce type de demande devra être motivée, il n'empêche, le Conseil s'interroge sur les points suivants :

- Qu'entend-on par raisons motivées ?
- Qui jugera du caractère motivé ?
- Sur base de quels documents ?
- Et comment les éventuels refus de motivation devront-ils être justifiés ?

Mesure : tenir compte des urgences sociales

Le projet de décret stipule que l'attribution de logements pour des cas d'urgence sociale est appréciée par le comité d'attribution et le commissaire. Pour le Conseil, la suppression des quotas pour ces cas peut se justifier mais cette mesure doit être suffisamment contrôlée et encadrée afin d'éviter toute dérive.

Mesure : donner de l'autonomie aux sociétés de logement

Le Conseil accueille favorablement cette disposition.

L'article 44 du projet de décret stipule que les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société de logement de service public sont définies par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du Logement. Il demande dès lors de définir et de mettre en place un système de fonctionnement de manière à permettre un contrôle efficace et à faire évoluer positivement les dossiers.

¹ Source : rapport d'activité 2015 de la Société wallonne du Logement.