



Conseil supérieur du logement

Avis n° 007 du 28 mars 2007 du Conseil supérieur du logement sur les avant-projets d'arrêtés d'exécution des articles 29, 31, 32, 54, 56, 57 et 58 du Code wallon du Logement.

1. Préambule.

En date du 9 mars 2007, le Gouvernement wallon a approuvé en première lecture 5 avant-projets d'arrêtés d'exécution des articles 29, 31, 32, 54, 56, 57 et 58 du Code wallon du Logement.

Ces arrêtés ont pour objectif d'accélérer la création de logements sociaux, moyens, d'insertion et de transit, afin de mettre sur le marché 2.000 logements supplémentaires par an, et de rencontrer ainsi l'objectif fixé dans la Déclaration de Politique régionale.

Jusqu'à présent, des arrêtés du 11 février 1999 réglaient cette question. Les nouveaux dispositifs en projet seront d'application pour les programmes à approuver par le Gouvernement wallon à partir de 2007, et donc le prochain « ancrage communal ».

Par sa lettre du 14 mars 2007, le Ministre Antoine a sollicité l'avis du Conseil supérieur du logement sur ces avant-projets d'arrêtés.

D'une manière globale, le Conseil considère avec intérêt la révision de ces dispositifs qui datent de plus de huit ans.

Cependant, il tient également à mettre en évidence les éléments dont question ci-après.

2. La création de logements sociaux à l'initiative des pouvoirs locaux et des régies communales autonomes - Le mandat de gestion.

Conformément à l'article 29 du Code wallon du logement, la gestion des logements construits ou créés par les pouvoirs locaux est assurée par la Société de Logement de Service public compétente sur le territoire concerné.

Si le Conseil ne souhaite pas revenir sur le bien-fondé de cette disposition, établie précédemment, il tient toutefois à attirer l'attention sur les problèmes de mise en œuvre qui pourront survenir dans la pratique.

La question est ainsi posée de savoir dans quelle mesure les communes auront encore un intérêt particulier à créer des logements en application de l'article 29, sachant qu'elles ne pourront ensuite en assurer la gestion.

Concernant plus précisément le mandat de gestion dont le modèle est annexé au projet d'arrêté, les membres du Conseil estiment qu'il pourrait, dans un premier temps, être soustrait du texte en projet, en le rendant applicable par voie de circulaire après concertation entre les acteurs concernés (Union des Villes et Communes de Wallonie, Société wallonne du Logement). Il est en effet jugé nécessaire d'apporter certaines précisions à ce modèle. A titre d'exemples, l'on peut citer :

- les charges que le pouvoir local doit acquitter en sa qualité de propriétaire devraient être prises en compte lors de l'établissement des montants à lui retourner.
- les missions du mandataire devraient être précisées plus avant.
- en application des articles 1999 et 2000 du Code civil, des remboursements et indemnités pourraient être octroyés si le mandataire subit une perte à l'occasion de sa mission de gestion. Cette éventualité devrait être écartée.
- la question de la reddition des comptes doit être explicitée.
- il y a lieu de préciser qui paie les charges, les assurances, ... dont question à l'article 1^{er}, §2 du modèle de mandat.
- les missions couvertes par les frais de gestion doivent être précisées.
- le mandat devrait préciser que les frais de gestion sont retenus uniquement lorsque des loyers sont perçus.

Par ailleurs, des considérations plus générales sont avancées :

Le solde des travaux, après intervention régionale, est à charge des pouvoirs locaux. Or, ceux-ci doivent pouvoir in fine se trouver en équilibre financier.

La question du vide locatif, et donc de l'absence de recettes locatives en retour, est également posée.

Quelles seront les conséquences d'éventuels désaccords entre les parties (pouvoir local ou régie autonome / SLSP) sur les opérations et leur suivi ?

C'est ainsi qu'il est relevé qu'un indispensable dialogue constructif devra être établi entre les opérateurs dès avant la mise en chantier des logements.

3. Le coût de revient maximum des logements

C'est essentiellement sur la question du coût maximum des logements que le Conseil supérieur du logement souhaite réagir, en avançant les éléments ci-après :

- l'évolution de l'indice ABEX n'est visiblement pas appliquée au logement moyen. Une simple application de cet indice aurait en effet fixé les nouveaux montants à 145.000 € par logement, au lieu des 130.000 € proposés dans le texte. Pour ce qui concerne le logement social, le coût maximum devrait être porté à plus de 113.000 € (au lieu de 110.000 €).

- dans le cadre de cette actualisation des prix de revient, il serait également opportun de tenir compte du fait que les coûts sur le marché immobilier ont pour leur part crû de 53% entre 1999 et 2005. Or, cette augmentation n'a pas été répercutée sur les prix de revient maxima des opérations d'acquisition-rénovation.

- les nouvelles normes énergétiques vont inévitablement avoir une incidence sur le coût des logements. Cet élément mériterait également d'être pris en compte pour la fixation des prix de revient maxima des logements.

- quelques simulations permettent de constater que des réalisations seront possibles dans le respect de ces enveloppes si elles portent sur la création de petits logements. Si ceux-ci sont nécessaires dans le parc locatif, il faut cependant relever que les logements de plusieurs chambres ne seront vraisemblablement pas réalisés en nombre suffisant, suite à ces dispositions.

Cette situation sera préjudiciable aux familles nombreuses et aux familles recomposées. En cette matière, l'on devrait pouvoir prendre en compte les évolutions de notre société, et notamment celles du Code civil. Par exemple, la garde alternée est devenue la norme en cas de séparation, ce qui nécessite la mise à disposition de logements spacieux, adaptés aux diverses situations.

- les montants présentés ne permettront pas de créer des logements de qualité dans la durée. A terme, ces logements de moindre qualité auront un coût plus élevé. Sur cette question, il serait préférable d'avoir une vision du secteur à long terme, plutôt que de travailler sur le court terme.

En conclusion, si le Conseil relève avec satisfaction l'augmentation des coûts de revient des logements, il souhaite néanmoins que le Gouvernement wallon puisse saisir l'occasion d'une révision plus avancée de ces dispositifs, afin d'adapter les montants dont question aux circonstances actuelles.

Ainsi, l'adaptation annuelle des coûts maxima en fonction de l'indice des prix du secteur de la construction, est vivement souhaitée par le Conseil, à l'instar d'ailleurs des dispositions figurant pour les constructions neuves au Contrat de gestion conclu entre la Région wallonne et la Société wallonne du logement pour les années 1998-2002.

Les prix maximaux au m² paraissent pertinents pour les différents types de logements. Le Conseil supérieur observe que si, en construction neuve, le prix de revient diminue avec la superficie du bien, ce n'est pas nécessairement le cas en rénovation.

Par ailleurs, la superficie n'est pas le seul facteur ayant un impact sur le coût. D'autres éléments interviennent, tels que les prix d'achat ou du terrain, les contraintes urbanistiques, les aspects énergétiques, l'évolution du prix des matériaux,...

Dès lors, le Conseil propose au Ministre, s'il souhaite différencier les prix maximaux au m² - ce qui n'apparaît pas indispensable - d'adopter une formule simple pour les opérateurs, réaliste par rapport à la diversité des opérations, et évolutive en fonction de l'indice ABEX.

4. Les délais de réalisation des opérations.

Le Conseil supérieur du logement relève avec beaucoup de satisfaction la volonté du Gouvernement de mettre, dans les délais les plus courts, des nouveaux logements sur le marché.

Cependant, compte tenu de la nature des opérations, ainsi que des aléas qui peuvent survenir en cours de chantier, le Conseil estime qu'un délai de trois ans - sans possibilité de prolongation - serait un délai de réalisation cohérent.

L'expérience démontre en effet qu'un délai de 2 ans assorti de la possibilité de disposer d'une année supplémentaire, entraîne la multiplicité des demandes de prolongations de délai auprès du Ministre de Tutelle . Cette situation engendre inévitablement une lourdeur administrative préjudiciable à la bonne réalisation des opérations.

5. Les logements de transit et d'insertion.

Concernant plus particulièrement les logements de transit et d'insertion, le Conseil relève :

- que des organismes à finalité sociale non agréés peuvent avoir accès aux subventions ;
- que l'accompagnement social – dont le Conseil tient à réaffirmer qu'il est indispensable dans ces situations – nécessite des moyens d'importance, et a donc un coût ; celui-ci peut parfois être difficile à supporter par les opérateurs.
- suggère que des logements collectifs puissent également être créés dans le cadre des logements d'insertion, et non uniquement comme logements de transit. Des logements disposant de parties communes devraient ainsi pouvoir être réalisés.
- un effort particulier devrait être consenti pour les travaux d'installation de chauffage, et surtout pour la sécurisation incendie des logements de transit. Celle-ci mériterait d'être mieux prise en compte, en particulier sur le plan financier, eu égard au type de locataires qui sont amenés à occuper ces logements.