



Conseil supérieur du logement

Avis n° 29 du Conseil supérieur du logement du 31 août 2011 sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

Préambule.

En sa séance du 14 juillet 2011, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

En date du 28 juillet 2011, le Ministre du Logement a sollicité l'avis du Conseil supérieur du logement sur cet avant-projet dans un délai de 35 jours à dater de la réception de la demande.

Le projet dont question a pour objet de transposer, sans attendre les modifications du Code wallon du logement, des mesures figurant dans la Note d'orientation adoptée par le Gouvernement en date du 16 décembre 2010 relativement à la réforme du secteur du logement public, dont, notamment :

- la limitation des points d'ancienneté (mesure 11)
- la prise en compte de situations d'extrême urgence sociale (mesure 12)
- la suppression de la priorité communale (mesure 13)
- la limitation des règlements spécifiques (mesure 14)
- la révision de la définition de logement proportionné (mesure 17) ;
- l'encouragement des mutations vers des logements proportionnés (mesures 18 et 19) ;
- l'adaptation du régime de bail à durée déterminée en créant la notion de droit d'habitat .

C'est ainsi que **certaines dispositions** de l'arrêté précité du 6 septembre 2007 sont destinées à être modifiées.

D'emblée, le Conseil, considérant que le dispositif locatif constitue une **globalité**, regrette que celui-ci n'ait pas été revu dans son ensemble, mais que seules certaines problématiques aient été abordées dans les présents textes.

La question du calcul du loyer, problématique essentielle s'il en est, n'est ainsi pas abordée en cet endroit.

De plus, cette réglementation locative doit pouvoir être appropriée par l'ensemble des utilisateurs, et un effort de **lisibilité** du dispositif mériterait d'être apporté (notamment relativement aux notions de logement proportionné, aux dérogations, et en ce qui concerne le bail).

Outre ces considérations générales, le Conseil souhaite relever les éléments ci-après.

Les candidatures.

Par le biais de la candidature unique actuelle, les candidats-locataires disposent actuellement de la possibilité de solliciter un logement dans l'ensemble des 262 communes wallonnes.

Le projet prévoit que, dorénavant, le choix ne pourra se porter que sur **cinq communes** au maximum.

La limitation envisagée risque d'engendrer des problèmes, notamment dans les communes qui disposent de peu de logements.

Il se pourrait également que cette situation vienne renforcer les déséquilibres territoriaux, les demandes pouvant se concentrer sur les zones comportant un nombre élevé de logements sociaux.

Par ailleurs, les SLSP ne disposent pas de l'information consistant à savoir dans quelles communes – outre leur territoire d'activités – des logements sont disponibles.

Le Conseil souhaiterait dès lors que ce nombre soit augmenté, ou, à tout le moins, qu'un candidat puisse déposer sa candidature pour cinq SLSP, par exemple, couvrant de la sorte un plus grand nombre de communes.

La candidature pourrait également concerner le territoire d'une province.

Par contre, les candidats-locataires pourront indiquer des **préférences** concernant le logement sollicité, à savoir maison ou appartement, maison uniquement, appartement uniquement, avec ou sans jardin ou garage.

La volonté est à cet endroit de mieux rencontrer les souhaits du candidat-locataire.

Cependant, le Conseil craint que les candidats-locataires soient induits en erreur par ces dispositions, considérant de bonne foi qu'ils peuvent choisir de la sorte le genre de logement qu'ils souhaitent occuper.

Or, au vu de la réalité du terrain (turn over, type de logements sociaux à louer,...) il est utopique de leur laisser croire qu'ils pourront opter pour tel ou tel type de logement.

La perception des candidats-locataires risque dès lors d'être biaisée, en leur défaveur, et ils seront radiés après deux refus.

Les candidats devront donc savoir qu'ils peuvent émettre des souhaits, mais que ces derniers ne seront pas nécessairement satisfaits.

Une information précise et une guidance des candidats-locataires seront donc indispensables, ce qui renvoie à la question de la mise en œuvre, au sein de l'ensemble des SLSP, du nécessaire accompagnement social de qualité, et ce, dès la recherche d'un logement.

L'on peut également relever que le nombre de demandes de maisons avec un jardin et un garage – pour un loyer identique – sera vraisemblablement élevé.

Aussi longtemps que la valeur du logement ne sera intégrée au calcul du loyer (supplément pour un garage intégré, par exemple) cette possibilité créera inévitablement problème.

Cette question devrait dès lors être articulée avec la révision du mode de calcul des loyers.

Les points de priorité.

Le projet vise à distinguer les situations vécues par un ménage candidat, et les difficultés liées à la situation personnelle du candidat locataire.

Par ailleurs, des situations sont introduites, comme celle du ménage ne disposant que d'un seul revenu du travail, ou encore du ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi.

Le Conseil estime en cet endroit que les revenus du ménage, considérés dans leur globalité, doivent être pris en compte.

Pourquoi en effet favoriser les ménages qui ne disposent que d'un seul salaire ? Des effets pervers (« pièges à l'emploi ») risquent d'être engendrés de la sorte.

Le Conseil s'interroge également sur la nécessité de maintenir des priorités particulières pour les prisonniers et invalides de guerre, prisonniers politiques et anciens mineurs.

Relativement à cette question, il considère que,

- soit ces personnes, peu nombreuses, sont pleinement prioritaires. Dès lors, les prochains logements vacants doivent leur être attribués ;
- soit, ce sont leurs difficultés sociales ou matérielles qui doivent être prises en compte, de la même manière que pour les autres candidats. Dans ce cas, les points réglementaires de priorité seraient retenus.

Suppression des points de priorité communale.

Le dispositif en projet supprime les 5 points de priorité communale pour les demandeurs domiciliés depuis 3 ans minimum dans la commune, ce que le Conseil regrette.

Le Gouvernement wallon incite en effet l'ensemble des communes à tendre vers un objectif de 10 % de logements publics ou subventionnés sur leur territoire, pour atteindre 20 % de logements au loyer conventionné au niveau régional.

Or, la volonté des communes dans le cadre de l'ancrage est d'aider en priorité leurs citoyens actuels en besoin d'un logement à loyer modéré.

Si elles n'ont pas confiance en l'ancrage communal, elles risquent de ne pas s'impliquer suffisamment pour atteindre les objectifs fixés.

Une certaine perméabilité doit donc exister entre logement social et pouvoir communal.

Afin de maintenir un intérêt, il est suggéré que l'ancrage local puisse être pris en considération pour départager des candidats-locataires qui se trouveraient à égalité de points d'attribution. Les habitants de la commune pourraient dans ce cas se voir attribuer le logement.

Les attributions de logements.

L'article 17 du projet d'arrêté prévoit un ordre dans lequel sont attribués les logements proportionnés vacants. Diverses situations sont ainsi hiérarchisées, laissant la part belle aux attributions de logements par **mutation**.

Dès lors, comment une SLSP pourra-t-elle encore accueillir de nouveaux locataires ?

Par ailleurs, les mutations pour **convenance personnelle** (personne en dialyse, personne âgée ne sachant plus monter d'escaliers,...) ne seront plus réalisables.

Les situations concernées ne pourront être résolues que dans le cadre des 10 ou 15% d'attributions qui pourront être réalisées, par dérogation, pour des raisons d'urgence sociale.

Alors que de tels locataires disposent déjà d'un logement proportionné, l'urgence sociale ne pourra être que très rarement évoquée pour solliciter une mutation pour convenance personnelle, vis-à-vis des quelque 33.000 autres demandes en attente d'accès à un logement social.

Il serait également utile de fixer au préalable les situations que l'on peut admettre comme relevant de l'urgence sociale ou de la cohésion sociale, afin de ne pas créer de discriminations entre les divers candidats-locataires.

Les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale pourraient en effet être appréciées différemment en fonction des communes.

A contrario, si ces dérogations peuvent être formellement déterminées au préalable, pourquoi ne pas les incorporer au nombre des situations donnant droit à des points de priorité ?

Le Conseil regrette également la possibilité de pouvoir déroger à l'avis conforme du Commissaire SWL dans le cas où 80% des voix du Comité d'attribution seraient favorables à la dérogation.

Il semble en effet délicat de mettre en minorité un commissaire, qui est garant de la légalité et du respect des conditions d'attribution des logements.

De plus, dès lors que le Comité d'attribution dispose d'une possibilité d'appréciation, la question de l'égalité de traitement entre les candidats-locataires est posée.

Notamment, les attributions de logements pourront varier sensiblement en fonction de la qualité de l'accompagnement social réalisé au sein de la SLSP.

Sanctions pour refus.

Le Conseil remarque que le dispositif est allégé pour ce qui concerne les sanctions pour refus.

Il craint cependant que des refus successifs conduisent à une augmentation des périodes d'inoccupation des logements et, par conséquent, aient un impact négatif sur les rentrées locatives.

Le bail et le droit d'habitat.

Le dispositif en projet introduit la notion de droit d'habitat et l'articule avec celle de bail.

Le Conseil s'interroge sur les complexités techniques de ce dispositif, ainsi que sur l'accessibilité du bail, qui se doit d'être particulièrement lisible.

De plus, le projet laisse de nombreuses possibilités de gestion du bail à la SLSP, ce qui risque d'entraîner des disparités au niveau régional et, dès lors, de nuire à l'égalité de traitement des locataires, tant au sein d'une même SLSP, qu'entre les diverses sociétés.

Dans un souci de simplification, le Conseil suggère de s'aligner le plus possible sur les dispositions du bail privé, et de ne conserver celles relatives au bail public que pour les aspects particuliers tels que les attributions de logements, le calcul du loyer,....

Le Conseil relève également les difficultés administratives, dans le chef des SLSP, qui résulteront de la co-existence des baux à durée indéterminée, des baux entrés en vigueur en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, et de ceux qui seront mis en œuvre dans le cadre des présentes dispositions.

Conclusion.

Le Conseil supérieur du logement a pris bonne note des modifications envisagées par le projet d'arrêté soumis à son examen.

Il regrette que la réforme locative ne soit pas envisagée dans sa globalité, afin d'en revoir, de manière simultanée et cohérente, l'ensemble des aspects.

Il estime également nécessaire d'y apporter un soin tout particulier en matière d'accessibilité et de lisibilité.

En l'absence de véritable urgence en la matière, le Conseil suggère dès lors qu'un délai raisonnable puisse être consacré à l'amélioration du dispositif en projet, en y apportant tant des amendements de fond, que les nécessaires adaptations permettant une appropriation plus aisée.