



Conseil supérieur du logement

Avis n° 32 du Conseil supérieur du logement du 18 janvier 2012 relatif aux avant-projets d'arrêtés du Gouvernement wallon déterminant les conditions et modalités d'octroi d'aides à la prise en gestion de logements par des AIS, APL ou SLSP.

En sa séance du 8 décembre 2011, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture les quatre avant-projets d'arrêtés ci-après :

- avant-projet d'arrêté déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une **aide** aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des **travaux** de réhabilitation et de restructuration dans des logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location ;
- avant-projet d'arrêté déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ;
- avant-projet d'arrêté déterminant les conditions d'**intervention** de la Région dans le **loyer** des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement ;
- avant-projet d'arrêté déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion par une Société de logement de service public.

Le Ministre du Logement a sollicité, en date du 16 décembre 2011, l'avis du Conseil supérieur du logement sur ces dispositifs.

Ces projets modifient ou complètent les deux arrêtés du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010, relatifs, l'un, à l'octroi d'une aide à la location, et l'autre, à celui d'une aide aux travaux pour ce qui concerne des logements pris en gestion par des AIS ou des APL.

Les nouvelles dispositions présentées visent :

- à étendre les dispositifs d'aide aux travaux et d'intervention dans le loyer aux logements que les SLSP prennent en gestion ;
- à élargir l'octroi de l'aide aux travaux à tout bien immobilier à prendre en gestion, alors qu'elle est actuellement réservée aux seuls logements inoccupés depuis au moins douze mois.

D'emblée, le Conseil a souhaité rappeler que, dans son avis n° 22 du 1^{er} septembre 2010 préalable à l'adoption des arrêtés du 23 décembre 2010 précités, il s'était réjoui de la mise en œuvre de ceux-ci, estimant que, dans une seconde phase, les SLSP, communes et CPAS devraient être concernés par l'un ou l'autre aspect de ces dispositifs.

Notamment, il avait rappelé que la Déclaration de Politique régionale prévoit que le Gouvernement « *chargera les SLSP d'exercer davantage leur mission de gestionnaire de logements privés* », et que « *dès lors que les SLSP sont amenées à exercer la même mission que les AIS et les APL, les dispositions envisagées doivent leur être applicables également* ».

Dès lors, le Conseil « *prenant bonne note de l'absence de base légale pour un tel mécanisme* », avait insisté pour « *qu'à bref délai, une révision du Code wallon du Logement soit envisagée afin de remédier à cette situation, dans l'esprit de la Déclaration de Politique régionale* ».

L'article 23 du Décret-programme du 27 octobre 2011 a modifié le Code wallon du Logement pour y apporter la base légale requise ; l'extension aux SLSP peut à présent être envisagée.

Par ailleurs, cette modification permettra également la réalisation de travaux dans des bâtiments qui n'ont pas connu de période d'inoccupation de douze mois au moins, ce qui augmentera les possibilités de prises en gestion.

En outre, des bâtiments autres que des logements, tels que des écoles, pourront dorénavant être réhabilités ou restructurés pour être pris en gestion. Cette mesure répond à une réelle attente du terrain ; une série de demandes de cet ordre n'avaient en effet pu être traitées.

Le Conseil se réjouit de la volonté du Gouvernement d'étendre de la sorte les modalités d'intervention de la Région dans le cadre du logement conventionné. Les mesures destinées à augmenter les possibilités de logement sont à saluer et à encourager vivement.

La Déclaration de Politique régionale wallonne 2009-2014 prévoit en effet de développer la prise en gestion et le conventionnement des logements privés.

Il serait dommageable de freiner cette volonté par des concurrences stériles entre les acteurs concernés.

C'est pourquoi le Conseil souhaite que la mise en œuvre de ces dispositifs se réalise dans un esprit de complémentarité et de synergie entre les divers opérateurs, quitte, à ce qu'en cas de nécessité, l'on précise plus avant les champs d'actions respectifs de chacun d'entre eux.

Enfin, pour ce qui concerne les travaux de réhabilitation et de restructuration des biens immobiliers que les SLSP, AIS ou APL seront amenées à prendre en gestion, il serait opportun – voire obligatoire – que ces opérateurs sollicitent l'intervention des « Régies des Quartiers », afin de réaliser des travaux de finition en lien avec la Formation préqualifiante dans le secteur du bâtiment.

Cette approche permettrait d'intégrer à la politique du logement, une politique d'insertion, et ainsi de travailler dans une démarche globale, transversale et complémentaire.