



# Conseil supérieur du logement

## **Avis n° 34 du Conseil supérieur du logement du 15 février 2012 relatif aux résidences-services sociales.**

Le Conseil supérieur du logement a pris connaissance – avec beaucoup d'intérêt – des dispositions envisagées dans l'avant-projet de décret modifiant le décret du 7 novembre 2007 relatif aux subsides pour investissements dans les établissements d'accueil pour personnes âgées.

Ce projet vise à la mise en œuvre de résidences-services sociales.

Il répond, notamment, à une des mesures décidées par le Gouvernement wallon dans sa Note d'Orientation du 16 décembre 2010 relative à une réforme du Code wallon du logement – aboutie le 8 février 2012 - , à savoir qu'« *un nouveau concept de résidences-services sociales sera initié afin de répondre à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie. Les mécanismes de subvention actuels en matière d'action sociale et de santé, ainsi qu'en matière de logement, seront adaptés afin d'offrir des logements en résidences-services sociales dont le loyer est accessible à des revenus précaires, modestes ou moyens* » <sup>(1)</sup>.

L'objectif est de conjuguer au mieux les réglementations relatives au logement social, d'une part, et aux résidences-services, d'autre part, afin de permettre l'accès des résidences-services à des personnes ou des ménages disposant de revenus précaires, et de la sorte, de prévoir du logement public en réponse aux défis posés par le vieillissement de la population.

Pour mémoire, les résidences-services sont des bâtiments composés de logements particuliers destinés aux personnes âgées de 60 ans au moins, leur permettant de mener une vie indépendante ; elles disposent obligatoirement de services auxquels ces personnes peuvent faire librement appel.

Soulignant l'intérêt que représente à ses yeux la construction de tels logements, le Conseil supérieur souhaite relever certains éléments figurant au projet de décret, tel qu'il a pu en prendre connaissance à ce stade.

### **La programmation**

La circulaire du 25 juillet 2011 relative au programme communal d'actions 2012-2013 en matière de logement, précise, sous sa rubrique « projets spécifiques », que certains de ceux-ci pourront faire l'objet de dérogations en matière de règles d'attributions.

Ladite circulaire rappelle en outre que « *les résidences-services restent souvent inaccessibles à des personnes ou des ménages à revenus précaires, et que l'objectif est de permettre à ces*

<sup>1</sup> Cabinet du Vice-Président Jean-Marc Nollet : « Du logement à l'habitat durable – Le parc public wallon tourné vers l'avenir » - mesure 46. Page 41.

*personnes disposant de faibles revenus d'avoir accès à ce type de logements. Ces projets ne seront accessibles qu'à partir de 2013 et ne seront dès lors retenus que pour la seconde année du programme ».*

Le Conseil a été informé d'un financement possible de quelque cinquante logements de ce type par an.

Au moment de la rédaction de cet avis, 18 propositions communales, portant sur un total de quelque 300 logements, ont été déposées auprès de l'Administration. Il est cependant acquis que certaines de ces opérations ne seront pas éligibles.

Néanmoins, le besoin en résidences de ce type est important.

Si l'on souhaite envisager la création de plus de 50 logements en résidences-services par an, sans porter préjudice à la mise en oeuvre de logements sociaux, de transit ou d'insertion, l'enveloppe budgétaire dévolue à la création de logements devrait être augmentée.

### **La localisation.**

Sur la base des éléments en la possession du Conseil, la résidence-services sociale sera établie sur le site d'une maison de repos, d'une maison de repos et de soins, ou d'une résidence-services qui bénéficient d'un titre de fonctionnement.

L'on peut comprendre les objectifs de cette imposition par la nécessité de s'implanter à proximité d'une structure existante, afin de maximiser les services offerts.

Cependant, l'obligation de construire la résidence sur un site existant semble trop restrictive, et l'on peut craindre des difficultés pour trouver des terrains disponibles.

### **Le financement**

Le dispositif envisagé prévoit un financement couplé émanant de l'action sociale (12.500 € par logement) d'une part, et du logement, d'autre part.

Sur la base de l'article 132 du Code wallon du logement (à adapter le cas échéant aux présentes opérations), une Société de logement de service public pourra confier à un CPAS la gestion des logements à mettre en location au sein de la résidence-services sociale.

Le Conseil s'interroge sur la question des droits réels sur ces logements ; il soulève également la problématique de la TVA, différente en fonction de l'opérateur.

Par ailleurs, les règles de subsidiations, qui émanent de deux sources distinctes, devraient être précisées. Les montants des prix de revient maximum seront-ils suffisants pour mener à bien ces opérations, qui présentent bon nombre d'impositions techniques ?

Il serait également nécessaire de clarifier les modalités de rétrocession de la partie du coût d'hébergement, en distinguant les frais de gestion, les montants des frais relatifs à ce type particulier de logement (services obligatoires, fonctionnements spécifiques,...), ainsi que l'amortissement du logement.

Enfin, le Conseil supérieur du logement attire l'attention sur le coût à venir des petits et gros entretiens (liés notamment au respect de normes particulières), et suggère que les montants nécessaires soient réservés par le biais d'un article budgétaire destiné spécifiquement à l'entretien des bâtiments concernés.

## **L'accès à la résidence-services sociale.**

La priorité d'accès dans les résidences-services sociales serait donnée aux personnes âgées de plus de 60 ans, qui sont locataires d'un logement social.

L'on peut signaler en cet endroit que 37,25 % des chefs de ménage occupant un logement social sont âgés de 60 ans et plus.

Bon nombre de ces logements sont surdimensionnés, présentant une ou plusieurs chambres excédentaires.

Le « transfert » des occupants âgés du logement social vers la résidence-services sociale, devrait permettre la libération de logements adaptés aux familles.

Il est toutefois indiqué qu'aucune obligation de déménagement ne soit imposée au locataire âgé. Le libre choix des personnes doit être respecté, même si l'on peut imaginer que certains « incitants » seront mis en œuvre.

A première vue, la résidence-services sociale étant un établissement construit en tant que logement social au sens du Code wallon du logement, les règles d'attribution devraient – au premier examen – être calquées sur celles en vigueur dans le logement social, bien que la circulaire du 25 juillet 2011 semble autoriser une latitude à ce sujet.

Dès lors, il y aura lieu de préciser si l'on maintient les règles d'attribution ordinaires, avec application du système des mutations et intervention du comité d'attribution.

Au contraire, le CPAS pourrait-il être le gestionnaire de l'attribution des logements ?

En fonction de la politique locale, des finances publiques, l'une ou l'autre formule pourrait être envisagée.

Par ailleurs, refuser l'accès à des personnes se trouvant dans des situations précaires de revenus, mais issues du secteur locatif privé, ne constituerait-il pas un acte discriminatoire ?

Dans le même ordre d'idées – tout en comprenant bien évidemment le souci de ne pas déraciner les personnes concernées et de ne pas les couper de l'intervention d'un aidant proche - ne serait-il pas contradictoire de donner la priorité à des personnes issues du logement social situé dans la commune, alors que l'on supprime les points de priorité communale pour l'attribution des logements sociaux ? <sup>(2)</sup>

Le Conseil estime donc indispensable de clarifier les modalités d'attribution de ces logements, en prenant soin de ne pas en refuser par principe l'accès à des personnes qui se trouvent dans les conditions pour occuper un logement social, sans en être locataire.

## **Le prix mensuel d'hébergement**

Il est prévu à ce stade un prix mensuel d'hébergement de 350 € par mois, services obligatoires inclus.

Le Conseil relève que la détermination d'un montant fixe va à l'encontre des règles de fixation du loyer des logements sociaux, lequel varie notamment en fonction des revenus des locataires.

Les personnes concernées ne disposant en principe pas de revenus professionnels, d'autres critères devront être retenus dans le cadre du calcul du prix d'hébergement.

---

<sup>2</sup> Voir communiqué du Gouvernement wallon du 21 mai 2011 relatif à la création d'une résidence-services sociale à Jambes

Par ailleurs, considérant les services offerts, ce prix d'hébergement paraît à première vue insuffisant afin d'assurer l'amortissement du logement par la SLSP.

Il devrait, à tout le moins, varier en fonction des catégories de revenus précaires/modestes/moyens , 350 € constituant le montant minimum du prix d'hébergement.

## **Conclusion**

Le Conseil supérieur du logement se réjouit de la mise en œuvre de ce concept de résidence-services sociale, qui répond assurément à un besoin important des personnes âgées se trouvant en situation précaire.

Il ne peut dès lors qu'encourager de tels projets.

Cependant, eu égard au manque de logements publics destinés à répondre aux besoins particuliers des personnes concernées, un budget ne permettant que la création d'une cinquantaine de logements ce type par an, est insuffisant aux yeux du Conseil.

Eu égard à la spécificité de ces logements, des règles particulières devront en outre être établies pour ce qui concerne, notamment, leur attribution et le calcul du prix mensuel d'hébergement.

Par ailleurs, divers éléments, tels que la question des droits réels, la TVA, les modalités de subsidiation,... mériteraient d'être clarifiés ou précisés.

Compte tenu de son intérêt pour cette matière, le Conseil souhaiterait être consulté lors de l'élaboration des arrêtés d'application du décret dont question.