



Conseil supérieur du logement

Avis n° 5 du Conseil supérieur du logement du 8 novembre 2006 sur les modalités de mise en œuvre de la nouvelle aide régionale de lutte contre l'inoccupation des logements prévue dans le plan stratégique transversal n° 3.

Lors de l'établissement de son programme d'activités, le Conseil supérieur du logement a inscrit la lutte contre l'inoccupation des logements et la mise en place expérimentale de l'allocation-loyer parmi ses activités prioritaires. C'est pourquoi le Conseil supérieur du logement s'est proposé de réfléchir aux modalités de mise en œuvre de la nouvelle aide prévue dans le plan stratégique transversal n° 3 (PST 3).

Le présent avis a été élaboré par le groupe de travail « Logements locatifs privés » et examiné lors de la séance plénière du 8 novembre 2006.

Cet avis devra probablement tenir compte des arrêtés de mise en œuvre des mesures « logement » annoncées par le Premier Ministre dans sa déclaration de politique fédérale du 17 octobre dernier, volet Compétitivité et Pouvoir d'achat, qui portent notamment sur la lutte contre la hausse des loyers et la mise en place d'allocations de location.

1. Rappel des principes généraux de la nouvelle aide régionale.

Le nouvel exécutif wallon mis en place par les élections de juin 2004 a défini ses objectifs et actions à mener dans le Contrat d'Avenir pour les Wallonnes et les Wallons.

Pour mettre en œuvre une partie de ces mesures, un plan stratégique transversal d'inclusion sociale (PST 3) a été adopté par le Gouvernement wallon le 19 octobre 2005. Celui-ci prévoit notamment d'augmenter l'offre de logements par :

- la création de 1.600 logements supplémentaires à la production classique par la mise en place d'un mécanisme de financement alternatif,
- la mobilisation du patrimoine existant en vue de remettre sur le marché locatif des logements inoccupés par la réduction du précompte immobilier et la création d'une nouvelle aide régionale.

Le principe général de la nouvelle aide est de développer la prise en location à long terme de bâtiments inoccupés par un opérateur immobilier reconnu par le Code wallon du logement - AIS, SLSP, APL, Communes, CPAS, régie autonome – par l'octroi d'une aide régionale couvrant la différence entre le loyer économique - coût du loyer demandé par le propriétaire majoré du remboursement des travaux - et le loyer calculé proportionnellement aux revenus des locataires. Le PST 3 précise que cette politique sera ciblée dans le ZIP et les noyaux d'habitat.

Outre l'objectif d'augmentation de l'offre de logements locatifs, cette mesure devrait permettre de rencontrer les autres objectifs suivants:

- amélioration de la cohésion territoriale en diversifiant l'offre locative et en requalifiant le bâti existant,
- réduction du montant de l'aide régionale nécessaire à la création de logements locatifs car la nouvelle aide ne couvre pas le coût d'acquisition et est répartie sur toute la période d'occupation du logement,
- développement de l'emploi par la rénovation avec la possibilité de chantiers avec clauses sociales,
- amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Cette mesure sera mise en œuvre à partir de 2007 et est couverte par une inscription budgétaire de 500.000€ s'accroissant annuellement de 500.000€ pour atteindre 1.500.000€ en 2009. Aucun objectif chiffré de la mesure n'a été fixé.

2. Commentaires généraux du Conseil supérieur du logement sur la nouvelle initiative régionale.

Pour le Conseil supérieur du logement, l'aide à l'accession à un logement locatif décidée dans le PST 3, sorte d'« allocation-loyer encadrée », devrait permettre d'accélérer la mise sur le marché de logements inoccupés par les opérateurs immobiliers reconnus par le Code wallon du logement. Cette nouvelle aide permettra ainsi de mieux répondre à la demande en logements des ménages à revenus modestes et en état de précarité comme demandé par l'article 2 du Code wallon du logement.

En effet, face à l'importante demande en logements locatifs de la part des ménages à revenus précaires ou modestes, la création de nouveaux logements par les différents opérateurs du Code wallon du logement ne permet pas de répondre à l'entière de cette demande.

D'autres politiques régionales visent à compléter les actions en cours, et notamment:

- le financement alternatif mis en place par le PST 3 en vue de réaliser annuellement 400 logements supplémentaires aux 960 logements financés dans le cadre des enveloppes « classiques » du budget régional ;
- la mise en place de partenariats publics-privés (PPP) en vue de réaliser plus rapidement des logements publics au sein d'ensembles de logements diversifiés tout en répartissant les charges financières dans le temps (1.000.000€ engagés sur le budget 2005 pour développer des PPP par les SLSP).

Mais il s'agit toujours là d'actions sur « la brique » qui ne permettent pas de répondre suffisamment rapidement et avec l'ampleur nécessaire à la demande en logements locatifs à prix abordable. En effet, le temps nécessaire à la réalisation de nouveaux logements, en moyenne 5 ans entre la décision de principe de réalisation et la remise des clés aux occupants, ainsi que la limitation des moyens budgétaires régionaux nécessaires à ces investissements ne permettent pas de répondre à l'importante demande en logements locatifs.

Complémentairement aux aides régionales centrées sur les investissements, la nouvelle « aide à la personne », dans le sens où l'aide est fonction des revenus des occupants, devrait permettre d'élargir la palette des outils de mise en œuvre du droit au logement décent en Région wallonne.

Souvent rejetée en Belgique sur base de positions de principe, l'« allocation loyer » n'a pas été jusqu'à présent envisagée sous une forme générale. Or ce système d'aide à la location est mis en œuvre dans de nombreux pays voisins - France, Hollande, Allemagne, Grande-Bretagne - ainsi qu'en Amérique du Nord. Seule la Région bruxelloise a inscrit dans sa déclaration de politique régionale le principe d'une mise en application mais sans qu'elle soit à ce jour concrétisée dans un cadre réglementaire.

Le Conseil supérieur du logement considère qu'il est temps de tester un système d'aide à l'accession à un logement locatif pour ne pas limiter l'action publique à la seule création de nouveaux logements. La coexistence des deux systèmes d'aides à la brique et à la personne devrait permettre de mieux répondre aux attentes en logements des ménages en difficultés financières. Cette nouvelle aide devrait permettre de stabiliser les prix sur le marché locatif qui ont tendance à s'envoler ces dernières années.

Le Conseil supérieur du logement constate la volonté régionale d'inscrire la nouvelle aide à la personne dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation des logements et de l'octroyer via les opérateurs immobiliers reconnus par le Code wallon du logement. Cette volonté permet ainsi d'éviter la question éventuelle de la compétence régionale dans l'octroi d'une aide à la location. En effet, si la réglementation des baux à loyer et l'aide sociale au logement via les CPAS sont de la compétence fédérale, l'aide à l'accession à un logement locatif est un instrument de la mise en œuvre du droit à un logement décent et est de la compétence de la Région wallonne.

Des bâtiments restent parfois inoccupés car leurs propriétaires n'ont pas les moyens financiers, la disponibilité ou les connaissances nécessaires à la réalisation des travaux nécessaires à leur mise en location. Il s'agit plus particulièrement des propriétaires âgés ou possédant des logements au-dessus des commerces. La prise en gestion de longue durée par un opérateur immobilier devrait permettre d'apporter une réponse à cette problématique.

La mise en place d'un partenariat entre un propriétaire et un opérateur immobilier du Code du logement présente les avantages suivants pour chaque partie :

- l'opérateur immobilier prend le bien en gestion pour une longue durée et loue le(s) logement(s) à un(des) ménage(s) à revenus précaires ou modestes en réalisant une opération « blanche » grâce à l'aide régionale couvrant la différence entre le loyer économique (loyer + travaux) et le loyer payé par le locataire calculé en fonction de ses revenus ;
- le propriétaire du bien inoccupé se voit garantir un loyer minimum, et obtient la réduction (personnes morales) ou l'exonération (personnes physiques) du précompte immobilier en application du décret du 27/04/2006. Il ne se voit pas taxé pour l'inoccupation de son logement. Grâce à l'intervention d'un opérateur immobilier, sa garantie actuelle de prise en gestion sera confortée par la nouvelle aide solvabilisant le locataire ;
- dans le cas où des travaux sont nécessaires, selon leur type de travaux, ils seront réalisés par le propriétaire ou l'opérateur immobilier remplissant les conditions pour obtenir le prêt nécessaire (capacité d'emprunt, obtention de droits,..), et ce, dans le cadre d'une convention avec le propriétaire. Dans l'exécution des travaux, l'opérateur immobilier peut travailler en partenariat avec d'autres acteurs spécialisés. Par exemple, une AIS prend le bien en gestion et les travaux sont réalisés par une SLSP dans le cadre d'un PPP.

Cette nouvelle initiative devrait permettre de développer la prise en gestion de logements aujourd'hui limitée par la règle de fixation du loyer. En effet, le prix demandé par le propriétaire majoré de maximum 15% de frais de gestion empêche dans certaines communes les ménages à revenus précaires ou modestes d'accéder à un logement décent.

La nouvelle aide devrait permettre aux organismes à finalité sociale (AIS et APL) de développer leur « métier » de base, à savoir la prise en gestion de logements privés. En effet, si ces organismes sont aidés dans leur fonctionnement par la Région wallonne, leur seule possibilité de réduction des loyers résulte de la négociation avec les propriétaires. La nouvelle aide devrait créer le déclic financier nécessaire au développement de la prise en gestion de logements privés.

Toutefois, le Conseil supérieur du logement insiste sur le fait que la mise en œuvre de cette nouvelle aide ne doit pas se faire au détriment des aides existantes. Les enveloppes budgétaires dédiées à ces aides ne doivent pas être réduites par la nouvelle mesure. En effet, à l'image des ADEL et prêt jeunes, le principe d'une aide sans limitation temporelle et dont le volume s'accroît chaque année rend incertaine la maîtrise budgétaire à long terme du nouvel article budgétaire créé par le PST 3.

Le plan prévoit 500.000€ en 2007 avec un accroissement annuel de 500.000€ jusqu'en 2009, soit un total de 1.500.000€. Selon le « succès » de cette nouvelle aide, et si elle est généralisée, ces montants risquent d'augmenter fortement. Le Conseil supérieur du logement insiste pour que le Gouvernement fixe les balises nécessaires à la mise en œuvre de cette « aide à la personne » pour éviter un éventuel dérapage budgétaire nécessitant la révision des montants dédiés aux autres politiques.

Par ailleurs, le Conseil supérieur du logement insiste pour que les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle aide en limite l'attractivité pour certains propriétaires à la recherche de locations lucratives. Il s'agit d'offrir le juste prix de location au propriétaire, établi en fonction de l'état initial du bien, tout en réduisant le loyer des ménages à revenus précaires et modestes par l'intermédiation d'un opérateur immobilier grâce à une aide régionale.

Enfin, le Conseil supérieur du logement insiste sur la nécessité d'intégrer cette aide dans la nouvelle architecture des aides à la prise en gestion de logement qui se met progressivement en place. Il s'agit d'assurer une cohérence entre les différentes aides - logement conventionné tel que défini actuellement, mesures de lutte contre l'inoccupation, fiscalité fédérale et régionale - et la nouvelle aide du PST 3.

La complémentarité de ces différentes aides n'est pas suffisamment claire et doit faire l'objet d'une large campagne d'information auprès du public concerné afin d'en assurer la mise en œuvre concrète.

3. Cadre réglementaire actuel des mesures d'aide à l'accession à un logement locatif.

Jusqu'à présent, la seule aide régionale directe d'aide à la location est l'allocation de déménagement ou de loyer (ADEL). Celle-ci est octroyée aux ménages sans abri ou en état de précarité quittant un logement ne répondant pas aux critères de salubrité, inadapté ou surpeuplé.

Outre une allocation de déménagement plafonnée à 400€ (+20% par enfant à charge), le montant maximum de l'allocation loyer est de maximum 100€ par mois, majoré de 20€ par enfant à charge.

Par un arrêté du Gouvernement du 24/10/2003, cette mesure a été étendue aux ménages quittant un équipement touristique situé sur le territoire d'une commune engagée dans une convention de partenariat avec la Région wallonne, avec des modalités spécifiques, notamment l'octroi d'une aide à l'installation.

Par la réforme du Code wallon du logement de juillet 2005, les ménages quittant un logement pour permettre l'exécution des travaux repris au programme exceptionnel de rénovation du parc social locatif (PEI) peuvent bénéficier d'une ADEL. Cette mesure est toutefois dans l'attente d'un arrêté d'exécution du Gouvernement wallon pour les revenus autres que précaires.

Pour les locataires de logements sociaux, une aide à la location consiste en la réduction du loyer mensuel de 6€ pour enfants à charge, aide octroyée au locataire par la Région via les SLSP.

Sans qu'elles soient spécifiquement présentées comme des « aides à la personne », d'autres aides régionales permettent de réduire la charge du loyer pour les ménages. Il s'agit notamment des aides à la brique sous toutes les formes prévues par le Code wallon du logement. Il s'agit aussi d'aides au fonctionnement des SLSP, AIS et APL qui permettent de ne pas répercuter les frais de gestion dans le loyer.

Par ailleurs, d'autres autorités publiques octroient des aides à la personne permettant de réduire la charge du loyer :

- la partie logement de l'aide sociale donnée par les CPAS,
- l'aide des provinces de Brabant et de Namur en vue de réduire les loyers des logements gérés par les AIS dans ces provinces.

4. Quel cadre réglementaire pour la nouvelle initiative ?

Pour permettre l'application de la nouvelle mesure, il est nécessaire de commencer par déterminer la base légale sur laquelle fixer ses modalités de mise en œuvre. Sans entrer dans un débat juridique sur les références à utiliser dans l'arrêté d'exécution (qui peuvent être reprises globalement dans les attendus de l'arrêté), le Conseil supérieur du logement s'est penché sur les possibilités offertes par le cadre juridique existant.

L'approche varie selon le type d'aide: aide aux personnes physiques ou aux personnes morales privées, publiques autres que SLSP et SLSP.

Dans le cadre des aides aux personnes physiques, trois outils sont envisageables.

Deux aides du Code wallon du logement peuvent servir de base à la nouvelle initiative: le logement conventionné (art. 20) et l'ADEL (art 21). Ces articles vont être remplacés par le nouvel article 14 dès que le Gouvernement aura déterminé la date de son entrée en vigueur. Bien que cette date n'a pas encore été fixée, le Conseil supérieur du logement propose de s'appuyer sur le futur texte plutôt que sur le texte actuel.

4.1. L'article 14, §2, 1° vise à accorder par la Région **une aide au conventionnement** d'un bien immobilier, et ce, pour autant que l'affectation du bien soit maintenue durant neuf ans au moins. Pour rappel, la définition d'un bien conventionné est donnée à l'article 1, 18°bis : « type de bien immobilier déterminé par le Gouvernement pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité ». Cet article précise que le Gouvernement doit arrêter les conditions et modalités de la prise de gestion et de location. Signalons au passage que le nouvel article 14 élargit le public visé par le logement conventionné aux revenus moyens, ce qui n'était pas prévu dans l'actuel article 20. Ce concept de logement conventionné permet de rencontrer les objectifs fixés dans le PST 3 pour autant que la condition obligatoire de non-propriété du logement soit modifiée dans l'arrêté à prendre.

4.2. Comme rappelé au point 3 ci-avant, l'article 14, §2, 2° prévoit qu'une **aide de déménagement ou de loyer** (ADEL) peut être octroyée aux ménages sans abri ou quittant un logement inhabitable, surpeuplé, un équipement touristique, un logement appartenant à une SLSP sous-occupé ou faisant l'objet de travaux dans le cadre du programme exceptionnel d'investissements. Le champ d'application de cette aide pourrait être élargi pour répondre aux objectifs de la mesure du PST 3.

4.3. Une troisième possibilité est envisageable sur base du nouvel article 14, §3 qui prévoit que le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux ménages, en raison **d'événements exceptionnels**.

Dans le cadre des mesures d'aides aux personnes morales et SLSP, trois outils sont envisageables.

4.4. Pendant de la mesure concernant le **logement conventionné** expliquée ci-dessus pour les personnes physiques, l'article 33 du Code permet l'octroi d'une aide au conventionnement à toute personne morale de droit privé. La mise en œuvre de la nouvelle initiative est donc partiellement possible grâce à cet article du Code. A ce jour aucun arrêté d'application n'a été cependant été adopté par le Gouvernement.

4.5. Comme pour les personnes physiques, il est possible de s'appuyer sur la notion **d'événements exceptionnels**. Le nouvel article 34bis permet au Gouvernement de déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux personnes morales, à l'exclusion des SLSP, en raison d'événements exceptionnels.

Le pendant de cet article pour les SLSP est l'article 59bis qui prévoit que le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide peut être accordée par la SWL aux SLSP en raison d'événements exceptionnels ou en vue d'assurer la conservation ou l'amélioration de logements. Cette dernière partie du texte n'est pas prévue pour les autres personnes morales et permet de couvrir pour les SLSP les opérations visées par la nouvelle initiative du PST 3.

4.6. L'article 85bis §1^{er} prévoit dans le cadre de la **lutte contre l'inoccupation des logements** l'octroi par la Région d'une aide à l'opérateur immobilier qui prend en location ou en gestion un logement sous la forme d'une subvention ou d'une avance remboursable en vue de lui permettre d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration. L'appui sur cette mesure est envisageable compte tenu du ciblage sur les logements inoccupés prévu par le PST 3.

Après cet inventaire, il faut déterminer la base légale sur laquelle s'appuyer pour mettre en œuvre la nouvelle initiative. Il s'agit de respecter les objectifs spécifiques définis par le Gouvernement dans le PST 3 tout en permettant de développer ultérieurement l'aide à l'accession à un logement locatif si l'évaluation de la mise en œuvre du PST 3 permet l'élargissement du champ d'action au-delà de la lutte contre l'inoccupation des logements.

Sur base de l'évaluation de la mise en œuvre de l'allocation-loyer dans les pays voisins, réalisée notamment par son membre Nicolas Bernard, le Conseil supérieur du logement considère qu'il ne faut pas créer de dichotomie entre les propriétaires et les locataires et éviter de verser directement l'aide :

- au propriétaire, car dans l'absence actuelle de procédures de maîtrise des loyers, le risque est grand de voir une augmentation des loyers ou de créer un « effet d'aubaine » pour le propriétaire en donnant une aide forfaitaire sans contrôle ;
- au locataire, car rien ne garantit que l'argent va servir au seul paiement du loyer, et ce, même si l'octroi direct de l'aide lui permet de mieux comprendre le prix de son loyer - prix économique et réduction de loyer.

Les points 4.1. et 4.2. ci-avant ne permettent pas de rencontrer ce choix du Conseil supérieur du logement et ne sont donc pas retenus.

S'appuyer sur l'octroi d'une aide à l'accession à un logement locatif comme un événement exceptionnel (points 4.3 et 4.5) nécessite le développement d'un argumentaire démontrant que la mise sur le marché locatif de logements inoccupés constitue un événement exceptionnel. Cette idée semble à ne retenir que faute d'autres solutions.

L'utilisation de l'article 85 bis sur l'inoccupation des logements (point 4.6) pose problème car l'aide prévue ne peut porter que sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à réaliser dans le bien pris en gestion, ce qui n'est pas le cas dans la nouvelle initiative.

En conséquence, **le Conseil supérieur du logement propose de baser la nouvelle aide régionale sur la notion d'aide aux personnes morales pour un logement conventionné** définie à l'article 33 du Code wallon du logement (point 4.4), soit l'octroi d'une aide à l'opérateur immobilier qui prend en gestion un logement inoccupé et qui répercute l'aide régionale dans le loyer réclamé au locataire.

Cette méthode permet de répondre aux objectifs spécifiques du PST 3 de lutte contre l'inoccupation tout en permettant de généraliser ultérieurement l'octroi d'une aide à l'accession à un logement locatif pour autant que le logement soit pris en gestion par un opérateur immobilier du code.

Cette proposition s'inscrit dans une logique similaire à l'actuel « prêt jeunes », subvention-intérêt à la personne en vue d'aider à l'accession à la propriété d'un premier logement, qui est versée mensuellement durant 8 ans via un opérateur financier conventionné avec la Région wallonne.

Se baser sur l'article 33 du Code ne pose pas de problèmes pour les organismes à finalités sociales - les AIS et APL sont des personnes morales de droit privé – mais

pose un problème dans l'immédiat pour les personnes morales de droit public : CPAS, Communes et régie autonome.

Une modification du Code sera nécessaire pour permettre la mise en œuvre de la nouvelle aide par les personnes morales de droit public.

En ce qui concerne les SLSP, la dernière phrase de l'article 59 bis « autres opérations..... en vue d'assurer la conservation ou l'amélioration des logements » permet l'octroi par la SWL d'une aide aux SLSP qui prennent en gestion des logements selon la nouvelle mesure du PST 3.

Compte tenu du caractère expérimental de cette nouvelle aide, le Conseil supérieur du logement recommande au Gouvernement de la mettre en application en 2 étapes :

1) le Conseil supérieur du logement recommande de **tester le système via un arrêté d'octroi de subvention avec un encadrement unique de tous les opérateurs immobiliers réalisé par la DGATLP** en collaboration avec la SWL pour les SLSP et le FLFNW pour les OFS au travers d'un comité d'accompagnement. Il est en effet important dans le cas de la mise en œuvre de nouvelles aides de définir des modalités de mise en œuvre communes aux différents opérateurs immobiliers - OFS, SLSP, pouvoirs locaux – par l'intervention d'un organe unique de coordination/régulation.

2) établir ensuite l'arrêté cadre de mise en œuvre de l'aide sur base de cette expérience. Cela permet d'aller au Conseil d'Etat avec un principe rodé par une mise en œuvre expérimentale.

La phase expérimentale doit permettre d'évaluer les hypothèses retenues et éventuellement revoir la modulation des montants d'aide pour éviter les effets de seuils, les risques de « piège à l'emploi », prévoir des complémentarités avec les aides existantes (ADEL, prêt à taux zéro du FLFNW, subvention 85 bis),....

Cette évaluation est une condition impérative au succès de la nouvelle aide. C'est pourquoi, le Conseil supérieur du logement recommande de réserver une enveloppe budgétaire pour couvrir la mission d'évaluation de la phase expérimentale par un consultant spécialisé.

5. Principes généraux de mise en œuvre de la nouvelle aide.

Au-delà de la base légale nécessaire proposée au point 4 ci-avant, pour mettre en œuvre cette nouvelle initiative régionale, il est souhaitable de trouver une méthode souple et rapide. C'est pourquoi le Conseil supérieur du logement suggère au Gouvernement d'octroyer cette nouvelle aide selon les modalités suivantes.

En ce qui concerne le logement :

➤ les normes auxquelles doivent répondre les logements :

Les logements doivent répondre aux **exigences élémentaires fédérales de sécurité, salubrité et habitabilité ainsi qu'aux normes minimales de salubrité des logements situés en Région wallonne définies dans l'annexe 1 de l'AGW du 11 février 1999**. L'application de l'annexe 2 de cet AGW n'est pas souhaitée pour éviter les dérogations vu les caractéristiques des logements à remettre sur le marché et vu le fait que la nouvelle aide n'est pas à considérer comme une subvention pour la réalisation de travaux.

Cependant, pour garantir le respect d'un niveau minimum de qualité des logements mis en location, ceux-ci devraient faire l'objet d'une enquête de salubrité préalable avec une définition des travaux à réaliser. Dans la phase expérimentale, cette enquête serait réalisée par la DGATLP pour tous les opérateurs immobiliers. Dans la phase 2, elle serait réalisée par les faïtières responsables après l'adoption d'un arrêté cadre - SWL pour les SLSP, FLFNW pour les OFS - ou selon la procédure actuelle de labellisation des AIS étendue à tous les opérateurs immobiliers.

➤ le coût des travaux à réaliser:

La nouvelle aide doit être différente et non cumulable avec les outils mis en place dans le cadre de la prise en gestion de biens inoccupés en application de l'article 85 bis du Code. Ces aides régionales ont été octroyées en 2005 sous forme de subventions ou d'avances aux opérateurs via le FLFNW pour les OFS pour un montant maximum de travaux de 75.000€ et via la SWL pour les SLSP pour un montant maximum de 60.000€.

Le Conseil supérieur du logement est d'avis que la nouvelle aide ne doit concerner que des **travaux de remise en ordre de bâtiment faiblement dégradé et dont le coût serait plafonné à 45.000€ par logement**. Le montant des travaux à réaliser serait défini lors de l'enquête de salubrité selon des paliers déterminés en fonction de l'état du bâtiment et du nombre d'habitants accueillis. Il ne s'agit pas d'utiliser cette aide pour réaliser des restructurations lourdes, par exemple transformer une ancienne école en logements, mais de réaliser les travaux nécessaires à la mise en location pour une durée de 9 ans. Il s'agit par exemple de permettre l'occupation d'étages vides au-dessus des commerces qui demandent des travaux de mise à niveau des équipements et la réalisation d'un accès indépendant.

➤ la situation du logement :

Le PST 3 prévoit que la nouvelle « politique sera ciblée dans les ZIP et Noyaux d'habitat ». Si l'article 79§1 du Code permet d'octroyer ou d'adapter certaines aides dans les noyaux d'habitat, zones d'initiative privilégiée et centres anciens protégés, la définition de ces zones n'a pas encore été déterminée par le Gouvernement, ce qui risque de poser un problème dans la mise en application de la nouvelle aide.

Mais que faut-il entendre par « ciblée » :

- réserver l'aide aux logements situés dans les ZIP et noyaux d'habitat ?
- concentrer les aides dans certains sous-ensembles des ZIP et noyaux d'habitat et selon quels critères ?
- renforcer le montant de base de l'aide dans ces zones ?

Le Conseil supérieur du logement est d'avis que prévoir la nouvelle aide uniquement dans les zones ZIP et noyaux d'habitat risque de limiter la mesure. Il propose dès lors de prendre en compte la dernière interprétation ci-dessus et de **prévoir un taux de base sur l'ensemble du territoire wallon avec une majoration de l'aide dans les ZIP et noyaux d'habitat**. La simulation en annexe 1 part d'une majoration de 25% des montants de base hors ZIP et NH.

- la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement et visés aux articles 189, §3 et 190, §1er:

Le Conseil supérieur du logement propose que les communes inscrivent leur volonté de mise en œuvre de **cette nouvelle aide dans leurs programmes d'actions en matière de logement** sous la forme de demandes « non localisables ». Il est en effet nécessaire de coupler l'octroi de cette nouvelle aide avec la taxation de logements inoccupés prévue à l'article 190 du Code wallon du logement.

Cependant, comme le Code wallon du logement en laisse la possibilité (« s'il échet au 9° de l'art 36 »), cette mesure ne devrait pas être appliquée dans la phase expérimentale pour permettre une réponse rapide des opérateurs aux opportunités qui se présentent.

En ce qui concerne les **occupants** :

- conditions d'admission des candidats-locataires:
Le Conseil supérieur du logement propose de **limiter la mesure aux ménages à revenus précaires et modestes lors de leur entrée dans les lieux** en excluant les revenus moyens. L'aide devrait être modulée en fonction des revenus et être plus importante pour les revenus précaires.
- les dispositions relatives au contrat de bail (durée du bail, congés, redevances et charges, garantie locative,...) :
 - en ce qui concerne la durée de prise en gestion du bien par l'opérateur immobilier, par mandat de gestion ou par location à titre principal, sur base de l'avis rendu par le Conseil d'Etat sur le droit de gestion publique en région bruxelloise, le Conseil supérieur du logement propose de **fixer la durée de la prise en gestion à 9 ans**. Une modalité spécifique devrait permettre d'assurer la continuité de la prise en gestion en cas de décès du propriétaire ;
 - le contrat de bail entre le gestionnaire immobilier et le locataire serait lui de type « bail de résidence principale », de courte ou de longue durée, selon la situation des ménages.

En ce qui concerne la **procédure** de demandes d'aides :

Dans la phase expérimentale, selon le principe exposé à la fin du point 4, toutes les demandes seraient traitées par la DGATLP.

Ensuite, l'arrêté du Gouvernement définirait le responsable du traitement des aides selon le type d'opérateur immobilier :

- l'administration pour les personnes morales autres que les SLSP,
- le FLFNW pour compte de l'administration pour les OFS, à l'image du prêt jeunes gérés par la SWCS,
- la SWL pour les SLSP.

Ces modalités de mise en œuvre feraient l'objet d'un arrêté du Gouvernement.

En ce qui concerne le calcul du montant de l'aide, afin de

- donner la souplesse nécessaire à la mise en œuvre de la mesure,
- adapter l'aide aux particularités locales en évitant l'application automatique de montants déterminés de manière uniforme pour l'ensemble de la Wallonie,
- permettre la révision des conditions lors d'un changement de locataire,
- adapter le montant de l'aide en fonction du coût des travaux à réaliser,

le Conseil supérieur du logement propose que le **calcul de l'aide ne soit pas réglé par un arrêté mais par une convention entre l'opérateur immobilier et la faïtière chargée de son contrôle** (en 2 étapes sous procédure ci-avant).

Pour éviter des calculs compliqués d'adaptation individuelle du loyer aux revenus ou ressources du ménage et avoir une gestion souple, **le Conseil supérieur du logement propose de forfaitiser l'aide en la modulant selon le niveau de revenus précaires ou modestes en prévoyant des majorations en fonction de la situation géographique.**

Dans l'attente de la mise en place d'un observatoire des loyers, les communes seraient classées en 3 catégories déterminées sur base des données loyers 2001 de l'INS:

- forte pression foncière = + de 25% de loyers >500€,
- pression foncière émergente = entre 8.80% et 25% de loyers >500€,
- autres communes = loyers >500€ en dessous de 8.80%.

L'évaluation réalisée durant la phase expérimentale devrait permettre de valider ce critère, car un niveau important de loyers élevés peut être lié au taux de logements locatifs sur la Commune ou au nombre de logements sociaux locatifs sur le territoire communal.

Le Conseil supérieur du logement est d'avis que le montant maximum de l'aide ne peut dépasser le coût mensuel moyen pour la région d'une « aide à la brique ». En application des réglementations en vigueur, ce coût moyen est de 375€ pour un logement de transit ou d'insertion (45.000€ x 0.90%/ 12/ 9 ans (durée obligatoire de convention)) et de 200€ pour un logement social (110.000€ x 0.65%/12 x 25 ans de durée de vie estimée avant gros travaux).

La proposition en annexe 1 s'appuie sur ces valeurs comme montant minimum et maximum de la nouvelle aide.

6. Evaluation du budget nécessaire à la mise en œuvre de la mesure.

En fonction des hypothèses fixées dans le tableau en annexe 1, le **nombre d'aides annuelles** sur base du montant de 500.000€ prévu au PST 3 est estimé à **240**. Le nombre de logements inoccupés remis sur le marché pourrait donc être de 720 en 2009.

Ces hypothèses permettraient ainsi au Gouvernement wallon de rencontrer son objectif de mise sur le marché de 2.000 logements locatifs : les 720 logements inoccupés remis dans le circuit locatif grâce à la nouvelle aide viennent compléter les +/- 960 logements prévus annuellement par le financement classique augmentés des 400 logements prévus par le financement alternatif du CRAC, soit un total estimé de 2.080 logements locatifs annuellement.