



Conseil supérieur du logement

Avis n° 14 du 11 février 2009 du Conseil supérieur du logement sur la proposition de décret visant à modifier le Code wallon du logement en vue de sanctionner les communes disposant de moins de 10% de logements publics ou subventionnés sur leur territoire et qui ne rentrent pas un programme bisannuel d'actions dans le cadre de l'ancrage communal du logement, déposée par MM. Devin et Consorts.

Le Code wallon du logement traduit la volonté de mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

Les pouvoirs locaux prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion, de transit et moyens, ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

En application de l'article 188 du Code, chaque commune élabore un programme bisannuel d'actions en matière de logement.

Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

En novembre 2002, le Gouvernement wallon a adopté un premier programme communal d'actions – alors triennal – en matière de logement, portant sur la période 2001-2003. A cette occasion, 206 communes avaient déposé leur proposition de programme.

Concernant l'ancrage 2004-2006, 220 programmes ont ensuite été introduits, alors que pour la période 2007-2008, 225 dossiers ont été présentés.

Pour ce qui concerne le programme 2009-2010, approuvé par le Gouvernement wallon en date du 5 décembre 2008, ce sont 254 communes qui ont introduit une proposition de programme.

97% des communes se sont donc impliquées dans une politique active de logement public, contre 79% d'entre elles lors de la première opération.

L'on peut donc constater la nette évolution qui s'est opérée au cours de ces six années, depuis la mise en œuvre de l'ancrage communal du logement.

En cet endroit, il faut souligner le travail réalisé par l'Administration et par la Société wallonne du Logement, tant en matière de conseil, d'expertise, qu'en ce qui concerne la qualité du dialogue qui s'est instauré avec les communes.

La volonté a été, notamment, de faciliter sans cesse l'approche administrative : circulaires révisées, réunions d'informations organisées, contacts facilités, modalités d'introduction des demandes adaptées, ...

Il faut à présent veiller à ne pas perdre le travail réalisé et à garder le crédit qui s'est instauré auprès des communes.

C'est la raison pour laquelle le Conseil estime préférable d'améliorer encore les systèmes existants, plutôt que de mettre en place de nouvelles procédures.

En outre, il recommande de favoriser les incitants (cfr : adaptation du montant des aides régionales, installation de Conseillers en logement,...), plutôt que d'envisager des sanctions.

Il serait également utile d'aller au-devant des communes qui n'ont pas présenté de programme (8 sur 262), et de travailler sur la persuasion, plutôt que sur la répression.

Pour autant que de besoin, rappelons les modifications intervenues dans le mécanisme de répartition du Fonds des Communes (Décret du 15 juillet 2008), qui visent déjà à pénaliser les communes refusant de s'inscrire dans la politique régionale de création de logements publics ou subventionnés.

De l'avis du Conseil, c'est par le biais de ce Fonds que des sanctions éventuelles doivent intervenir, et non dans le cadre du Code wallon du Logement.

De plus, il faut reconnaître que la réalisation d'un objectif ambitieux que peut constituer la présence de 10% de logements publics dans chaque commune, n'est pas chose aisée à obtenir à court terme pour certaines d'entre elles ou pour certains opérateurs – essentiellement de petite taille - qui ne disposent pas toujours des moyens nécessaires pour mener à bien de tels projets.

L'on peut d'ailleurs rappeler que l'objectif de disposer de 10% de logements publics, est un objectif à long terme.

La circulaire ministérielle du 21 mars 2008 relative à la Stratégie communale d'Actions en matière de logement 2007-2012, dispose en effet que l'intensité de l'effort de rattrapage doit atteindre - par programme – un minimum de 5% du nombre de logements manquants, pour atteindre progressivement l'objectif de 10%.

Le Conseil supérieur du logement considère également qu'une obligation linéaire de disposer de 10% de logements publics sur chaque territoire communal ne permet pas de rencontrer les besoins primordiaux des personnes les plus démunies, dans les entités rurales. Pour ces dernières, le ratio dont question devrait à tout le moins être limité à 5 %.

Il faut en effet éviter d'implanter des personnes en état de précarité loin des centres urbains (écoles, commerces, centres culturels,...), afin d'éviter une « double exclusion » de celles-ci. L'aspect environnemental (mobilité, transports) doit également être pris en compte.

Le Conseil serait plutôt favorable à un système de transferts financiers entre communes.

Ainsi, une commune refusant d'augmenter son parc locatif pour atteindre les objectifs fixés, s'engagerait, par voie de convention, à combler, dans une autre commune disposant de logements publics en nombre suffisant ou souhaitant accroître son parc, le déficit engendré par l'occupation du logement par une personne en état de précarité (à l'instar de ce qui se pratique au niveau des maisons de retraite, où le CPAS continue à intervenir lorsqu'une personne âgée quitte sa commune).

Le Conseil s'interroge également sur les moyens budgétaires qui devraient être mis en œuvre pour atteindre à brève échéance l'objectif de disposer de 10% de logements publics dans chaque commune, sans perdre de vue que la création de logements selon la politique du logement durable doit être privilégiée et encouragée.

Enfin, le versement des amendes au Fonds régional de Solidarité dont question à l'article 172 du Code wallon du logement (article 2 de la Proposition de Décret), aurait pour effet d'aider les SLSP en difficultés financières ; celles-ci ne sont pas nécessairement celles qui disposent du nombre de logements le moins élevé sur le territoire communal de leur ressort.

En conclusion, le Conseil supérieur du logement est d'avis :

- de reconnaître la nette évolution dans l'action des communes en matière de création de logements publics, 97 % d'entre elles ayant introduit une proposition de programme 2009-2010 ;
- de favoriser les contacts, la persuasion et les incitants plutôt que les sanctions, sans préjudice toutefois des mesures de « non-bonification » prises via le Fonds des Communes ;
- de procéder à une évaluation de l'efficacité des modifications intervenues dans le mécanisme de répartition dudit Fonds, préalablement à l'éventuelle mise en œuvre de nouvelles mesures ;
- d'admettre les spécificités particulières de communes rurales, de ne pas leur imposer un tel pourcentage minimum de logements publics, et de favoriser l'habitat en centre urbain.