



Conseil supérieur du logement

Avis n° 22 du Conseil supérieur du logement du 1^{er} septembre 2010 portant sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon 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, et sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions d'octroi d'une subvention et d'une avance remboursable annuelles au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de logements inoccupés dans le cadre de la prise en gestion ou en location de logements par un organisme à finalité sociale.

Le Ministre du Logement a sollicité l'avis du Conseil supérieur du logement sur deux avant-projets d'arrêtés qui ont été adoptés en première lecture par le Gouvernement wallon en date du 15 juillet 2010 :

- l'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 (aide à la location) ;
- l'avant-projet d'arrêté fixant les conditions d'octroi d'une subvention et d'une avance remboursable au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de logements inoccupés, dans le cadre de la prise en gestion ou en location de logements par un organisme à finalité sociale (aide aux travaux).

PREAMBULE.

Pour mémoire, le Conseil s'est réuni à plusieurs reprises afin d'examiner la question de l'octroi éventuel d'une aide à la location. Il a transmis à ce sujet une note de réflexion au Ministre du logement en date du 30 juin 2010.

En préambule, le Conseil supérieur tient à faire part de ce qui suit :

1. Le Conseil confirme le contenu de la note qu'il a adressée au Ministre du Logement, dont, notamment, les questionnements soulevés, et la nécessité de poursuivre l'examen de la question. Les éléments qui y sont avancés font donc partie intégrante du présent avis.

2. Le Conseil estime qu'il lui appartient de rendre un avis portant sur le fond des dispositifs réglementaires envisagés. Les questions de forme ou de légistique doivent pour leur part être réglées par les personnes habilitées à cet effet. Les éléments de cette nature ne seront dès lors pas abordés dans le présent avis.

A l'occasion de l'examen des dispositifs en projet, le Conseil a souhaité aborder, ou revenir sur certains points particuliers.

AIDE A LA LOCATION.

L'enquête de salubrité.

Une aide financière est accordée à l'opérateur qui loue ou prend en gestion un logement salubre.

Une enquête de salubrité doit dès lors être réalisée au préalable.

Cependant, force est de constater que les délais de réalisation des enquêtes de salubrité sont parfois fort longs (6 mois).

Le Conseil insiste sur la nécessité de pouvoir réaliser ces enquêtes le plus rapidement possible, dès l'entame des négociations avec le propriétaire, pour éviter que celui-ci ne se décourage, ou que l'opération n'avorte.

Des procédures simplifiées doivent à tout le moins être mises en place pour les dossiers concernés, en collaboration avec l'Administration. Ces enquêtes doivent être prioritaires.

Afin d'accélérer la mise en œuvre des opérations, le Conseil propose :

- d'une part, qu'un délai maximum de 4 semaines – endéans lequel l'enquête doit être réalisée - soit fixé dans le texte. L'enquête serait réputée favorable en cas de dépassement du terme.

- d'autre part, que les agents techniques oeuvrant au sein des AIS puissent être, moyennant formation adaptée, agréés et donc compétents pour réaliser l'enquête.

En cas de doute, dans des situations particulières, l'Administration pourrait être sollicitée pour réaliser ladite enquête.

- enfin, les immeubles ayant fait l'objet de travaux financés par un prêt ou une subvention du FLW pourraient être considérés comme salubres d'office.

Cumul avec d'autres interventions

Le dispositif en projet ne prévoit pas d'interdiction de cumul avec d'autres aides (aides énergie, ancrage communal,...). Celles-ci peuvent dès lors être octroyées.

Le Conseil s'interroge cependant une fois de plus sur la pertinence du cumul de l'intervention financière dans le loyer avec les Adels. Un tel cumul ne semble pas raisonnable à ses yeux.

Intervention des SLSP

Le Conseil revient sur le contenu de la Déclaration de Politique régionale, qui prévoit que « le Gouvernement chargera les SLSP d'exercer davantage leur mission de gestionnaire de logements privés ».

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.

Le Conseil, prenant bonne note de l'absence de base légale pour un tel mécanisme, insiste 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.

Nombre d'enfants.

Le projet dispose que l'aide financière est accordée aux ménages comprenant au moins trois enfants.

En effet, les grandes familles éprouvent des difficultés à se loger dans le logement social. De plus, les programmes communaux du logement ne donnent pas priorité à la création de logements aptes à accueillir de grandes familles.

Complémentairement au dispositif en projet, le Conseil souhaite formuler deux propositions concrètes en cette matière :

- d'une part, qu'un enfant handicapé ou une personne handicapée puisse être considérée, dans le cas présent, comme deux enfants ;
- d'autre part, considérant le nombre de familles monoparentales, et, surtout, le risque accru et avéré de pauvreté au sein de celles-ci, que la norme puisse être fixée à deux enfants à charge, dans le cas d'une famille monoparentale nécessitant un logement comprenant 3 chambres.

Révision de l'aide.

L'AGW en projet fixe des conditions de revenus et de composition de ménage pour bénéficier de l'aide à la location.

La question de savoir si l'aide doit faire l'objet d'une révision en cas de modification dans la composition du ménage (ex : un enfant quitte le foyer) ou des revenus (ex : un membre du ménage trouve un emploi), a été abordée.

A cet endroit, le Conseil estime qu'il y a lieu de s'assurer que les conditions d'octroi de l'intervention sont bien remplies au seul moment de la prise en location du bien. La charge administrative que représenterait par la suite un réexamen des conditions d'intervention serait disproportionnée par rapport aux résultats escomptés.

Le Conseil s'interroge sur l'opportunité de prévoir une procédure de révision des conditions d'octroi de l'aide en cours de location. Une majorité des membres estime que cela n'est pas souhaitable.

Revenus précaires et modestes.

Le Conseil relève la différence du montant de l'intervention octroyée (20 €) selon que le ménage dispose de revenus précaires ou modestes.

Les ménages à revenus modestes, qui exercent pour la plupart une activité professionnelle, perçoivent des revenus à peine plus élevés que ceux de la tranche inférieure. Ils doivent cependant faire face à des charges liées à leur emploi (frais de déplacement, frais de garderie, ...).

Le Conseil s'interroge une fois de plus sur la pertinence de cette distinction, dès lors que la réalité financière des ménages à revenus modestes est globalement similaire à celle des ménages disposant de revenus précaires.

AIDE AUX TRAVAUX

Notion de « demandeur »

Le Conseil estime qu'il y a confusion dans la notion de « demandeur » figurant au projet d'arrêté.

En effet, le texte dispose que l'AIS est le demandeur de l'aide, alors que c'est le propriétaire du bien qui est le signataire du prêt.

Par ailleurs, l'article 4 dispose que le demandeur est une personne physique, une asbl, un organisme à finalité sociale, une fabrique d'église (éventuellement une société commerciale en cas de réhabilitation de l'étage inoccupé d'un immeuble commercial).

Les communes et CPAS ne sont dès lors pas visés par la mesure.

Cette situation constitue une discrimination incompréhensible aux yeux du Conseil.

Pour mémoire, les pouvoirs locaux doivent dorénavant s'inscrire aux programmes communaux du logement en vue de solliciter le financement de leurs opérations.

Cependant, le Conseil tient à distinguer l'ancrage communal des présentes propositions, qui constituent des modalités différentes de la politique en matière de logement.

Le Conseil propose dès lors que les pouvoirs locaux puissent également être concernés par les dispositions envisagées.

Logements de transit et d'insertion.

Le Conseil observe que les conditions d'aide sont plus avantageuses dans le cas des AIS que pour les logements de transit et d'insertion.

Dès lors, le Conseil suggère de revoir – de manière favorable - les conditions relatives aux logements de transit et d'insertion, lesquels requièrent par ailleurs un accompagnement plus lourd.

CONCLUSION.

Dans un esprit constructif, le Conseil s'est montré attentif aux divers questionnements soulevés lors de l'examen des dispositions envisagées, ainsi qu'au risque d'effets pervers pouvant être induits par leur mise en œuvre.

Conscient du caractère expérimental et, dès lors, circonscrit de ces mesures, il estime toutefois que les SLSP, communes et CPAS devraient, dans une seconde phase, être concernés par l'un ou l'autre aspect des dispositifs en projet.

Néanmoins, le Conseil se réjouit de cette amorce d'une nouvelle philosophie impulsée dans le présent cadre réglementaire.

C'est donc avec intérêt qu'il participera au Comité d'accompagnement chargé de faire rapport annuel sur la mise en œuvre et sur toute adaptation éventuelle de ces nouvelles dispositions.