



Conseil supérieur du logement

Avis n° 33 du Conseil supérieur du logement du 18 janvier 2012 sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements sociaux à destination des étudiants.

En sa séance du 24 novembre 2011, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet d'arrêté relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements sociaux à destination d'étudiants.

Le Ministre du Logement a sollicité, en date du 15 décembre 2011, l'avis du Conseil supérieur du logement sur ce dispositif.

Pour mémoire, le Conseil supérieur du logement a récemment été amené à remettre un avis ⁽¹⁾ sur les avant-projets d'arrêtés de financement en matière de création de logements sociaux, de transit et d'insertion.

Le présent projet a quant à lui pour objet de fixer – avec une structure similaire - les modalités de financement de logements sociaux destinés à des étudiants.

La construction de ces logements, financée par la Région wallonne, tend à répondre aux recommandations d'associations d'étudiants en vue :

- d'assurer une meilleure maîtrise des frais de logement des étudiants et de garantir la qualité des logements ;
- d'augmenter l'accessibilité aux études supérieures et de permettre au plus grand nombre d'étudier dans des conditions décentes.

Ainsi, la circulaire du 25 juillet 2011 relative à la mise en œuvre de l'ancrage communal en matière de logement 2012-2013 prévoit comme suit la création de tels logements :

« la création d'immeubles de logements pour étudiants peut être inscrite, moyennant condition, dans les programmes d'ancrage des communes dans lesquelles l'inadéquation de l'offre et de la demande de logements étudiants est établie par une étude universitaire dont les résultats ont été entérinés par le Gouvernement.

Au terme d'une première étude, seule la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve peut faire appel à ce type d'investissement pour lequel des modalités de subvention spécifiques seront prévues »

D'emblée, le Conseil relève que l'étude dont question, confiée au Service d'Etudes en Géographie fondamentale et appliquée de l'Université de Liège, a un caractère bilantaire sur la question de l'offre et la demande, et n'est donc pas de nature prospective.

¹ Avis n° 028 du 31 août 2011.

Cette étude a porté sur six villes wallonnes, et a conclu à une pénurie de logements pour étudiants à Louvain-la-Neuve, alors qu'une tension sur le marché a été mise en évidence à Namur.

Le Conseil a également pris connaissance de la résolution adoptée par le Parlement wallon en date du 11 janvier 2012⁽²⁾ visant à augmenter l'offre de logements à destination d'étudiants et à en assurer une meilleure accessibilité.

Par ailleurs, l'on notera que, dans le respect des prescriptions de la circulaire ancrage précitée, un projet de construction de 50 logements sociaux pour étudiants a été déposé par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, dont le maître d'ouvrage serait SLSP « Notre Maison » à Charleroi.

Enfin, le Conseil souhaite relever quelques éléments qui ont retenu plus particulièrement son attention lors de l'examen de ce projet.

La gestion et l'entretien des logements

Le Conseil considère que la gestion d'un parc de logements destinés à des étudiants présente des spécificités telles (public, rythmes locatifs,...) qu'il y aurait lieu d'en confier la gestion aux universités ou hautes écoles concernées.

Il en est ainsi, par exemple, de la gestion du mobilier, ou encore de la durée du bail.

Des conventions pourraient ainsi être aisément passées entre les SLSP et les établissements d'enseignement, afin de leur confier la gestion et l'entretien de ces logements.

D'une manière générale, le Conseil supérieur relève en cet endroit l'adaptabilité demandée au logement public ; il souhaite que les moyens nécessaires pour créer de tels partenariats soient assurés.

L'attribution des logements et la fixation du loyer.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, dispose d'un Titre V consacré à la gestion de logements pour étudiants. Cet arrêté fixe notamment les modalités d'attribution du logement ainsi que le régime locatif.

Cependant, le Conseil estime opportun que des dispositions propres au logement social pour étudiants soient déterminées par des arrêtés distincts, tenant compte notamment de la situation socio-financière des étudiants et de leurs familles.

Le Conseil supérieur insiste sur la nécessité de modifier le mode de calcul du loyer, afin de le simplifier et de l'adapter au public concerné.

Cette manière de procéder permettra également de gagner en clarté et en lisibilité, dans un souci de simplification administrative.

Le montant des subventions.

Le Conseil ne formule pas de remarques a priori sur le montant des subventions forfaitaires qui seront octroyées pour la construction de ces logements, étant entendu que l'équilibre financier des opérations dépendra également du montant du loyer qui sera demandé.

² Parlement wallon. Doc. 384 (2010-2011).

L'objectif est de permettre le subventionnement de 25 à 30 kots par an.

Par contre, l'arrêté en projet impose des coûts maxima pour la réalisation de ces logements, qui sont quant à eux nettement insuffisants.

Ainsi, le coût maximum autorisé est de 200.000 €, tous frais compris, pour la création d'un immeuble de 5 chambres.

Considérant qu'une augmentation de ces montants n'influencera pas le budget régional (la subvention restant identique), le Conseil demande avec insistance que ces plafonds puissent être relevés.

Il est en effet impossible de réaliser un « kot » au prix de 40.000 €, tenant compte des impositions fixées concernant les communs, les espaces collectifs, le mobilier,...

Le Conseil préconise dès lors de porter ces montants dans une fourchette se situant entre 54.000 et 60.000 € par chambre.

Normes énergétiques

Les normes énergétiques fixées pour la construction de ces logements permettront de contenir la charge financière pour les étudiants.

Délais de réalisation.

L'article 4, § 15 du projet d'arrêté dispose que , préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, la société de logement de service public doit disposer des droits réels sur le terrain et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

En cet endroit, le Conseil propose que les droits réels sur le terrain puissent être acquis au moment de la passation de la commande des travaux.

Espaces collectifs et équipements

Le projet précise que les logements doivent comporter de 5 à 10 chambres. Par ailleurs, une douche est prévue pour 5 habitants ; deux douches sont imposées au-delà de cinq habitants. Les mêmes normes existent pour les WC.

D'un point de vue financier, et indépendamment de toute appréciation relative au « confort sanitaire », il serait opportun de ne fixer l'obligation d'installer deux douches et deux WC qu'à partir de sept occupants au moins.

L'on se référerait de la sorte aux dispositions du Code wallon du logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, qui détermine les critères minimaux de salubrité.

Cette norme est d'ailleurs appliquée aux logements pour étudiants (du secteur privé ou de l'université) situés à Louvain-la-Neuve.

Demander des investissements supplémentaires de cet ordre aux sociétés de logement de service public pourrait conduire à en diminuer d'autres (isolation moindre, communs plus petits,...).

Considérations finales.

Le Conseil supérieur du logement souhaite relever le fait que ce projet d'arrêté pose un problème de fond plus délicat à ses yeux.

En effet, ce dispositif, structuré de manière similaire aux arrêtés de financement qui sont d'application dans le secteur du logement public, ne semble pas adapté aux spécificités du logement pour étudiants, qu'il s'agisse des conditions d'admission, de l'attribution des logements, de leur gestion, du contrat de bail, des normes sanitaires ou de salubrité,...

Notamment, chaque « kot » devrait être considéré comme un logement à part entière.

Un logement communautaire pour étudiants devrait ainsi constituer autant de logements qu'il ne dispose de chambres, alors qu'au sens du Code wallon du logement, il s'agit d'un seul logement collectif composé de plusieurs unités.

Il semble évident de rejoindre la pratique courante en matière de logement, et de disposer, notamment, d'un contrat de location par chambre et par étudiant.

D'une manière plus générale, l'examen du projet d'arrêté dont question repose également la question de l'accès aux études supérieures, pour les étudiants les plus défavorisés.

L'augmentation du coût de l'accès à l'université est due essentiellement au coût du logement. Celui-ci représente en effet plus de la moitié du coût des études.

La création de logements publics pour étudiants devrait permettre, à terme, outre une augmentation de leur qualité, une diminution du montant des loyers.

Le Conseil exprime toutefois la crainte que des inégalités soient créées dans le logement à destination d'étudiants, à l'instar de celles qui existent dans le logement social : certains pourront bénéficier de l'accès à du logement subsidié, d'autres pas.

L'aide publique ne devrait-elle pas être envisagée différemment ?

Enfin, le Conseil est d'avis d'épauler les expériences d'habitat partagé ou intergénérationnel, et d'encourager le secteur privé à confier la gestion de logements pour étudiants à des agences immobilières sociales.