



# Conseil supérieur du logement

## **Avis n°42 du Conseil supérieur du logement du 17 avril 2013 concernant l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon instaurant une aide pour les habitations améliorables**

### **PREAMBULE :**

Le 9 février 2012, le Parlement wallon a adopté un décret modifiant le Code du Logement lequel est ainsi devenu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Parmi les nouvelles dispositions du Code, on trouve l'article 22 bis qui est libellé comme suit :

*« Art. 22bis. La Région accorde une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement, dans une zone telle que déterminée à l'article 44, §2.*

*Le Gouvernement détermine les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation.*

*Les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ont qualité pour contrôler ces conditions minimales et établir un rapport d'enquête. »*

Le 28 mars 2013, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet d'arrêté repris ci-dessus.

L'avis du Conseil supérieur du logement est sollicité par le Ministre du Logement.

### **COMMENTAIRES :**

Le Conseil a pris note avec intérêt de la volonté du Gouvernement qui consiste, par le biais de cet avant-projet d'arrêté, à ouvrir la porte à un « habitat différent ». Dans ce cadre précis, il s'agit d'une ouverture importante et intéressante pour les personnes concernées par ce type d'habitation, le texte étant précurseur de quelque chose de nouveau.

Au niveau de l'intitulé de l'arrêté, le Conseil suggère de davantage préciser le public cible afin d'éviter toute confusion concernant d'autres aides octroyées dans un tout autre cadre.

En ce qui concerne l'article 6 , on parle d'un engagement de ne pas augmenter le loyer de la part du propriétaire. Cependant, il n'est pas mentionné la durée.

Il semble utile de se prononcer sur la question afin d'éviter des litiges (si le bail est renouvelé, prorogé, s'il est cédé, etc.).

Il y va de la sécurité juridique pour chacun des intervenants.

En outre, on parle de l'enregistrement par le propriétaire d'un avenant disposant que le loyer ne subira aucune augmentation du fait de ces travaux.

Le Conseil comprend aisément la philosophie dans laquelle s'inscrit cet article, mais il faudrait également prévoir qu'en cas de demande de remboursement du coût des travaux au bailleur, le locataire ne pourra réclamer ce remboursement qu'à concurrence de ce qu'il a réellement payé et déduction faite de la prime reçue.

Le Conseil prend note que ce dispositif est une sorte d'adaptation de la prime à la réhabilitation appliquée dans le cadre de l'art. 22bis du CWLHD et concerne essentiellement des petits travaux dont la mise en œuvre ne doit pas être négligée tout en prenant en compte l'aspect accompagnement tant social que technique mais aussi le contrôle.

A ce sujet et au niveau du suivi de la procédure d'estimation des travaux, le Conseil insiste pour que celle-ci ne soit pas trop lourde et prenne en considération l'auto-rénovation dans certains cas bien précis.

Le rôle de l'estimateur se devant avant tout d'être une évaluation des priorités de travaux à réaliser et de vérifier que ceux-ci ont bien été exécutés.

Etant donné que le public cible concerne les ménages en état de précarité, il est opportun de prévoir un délai raisonnable pour la liquidation de la prime. Ce délai devant figurer dans la notification de recevabilité.

Enfin, le Conseil comprend aisément que la mise en place d'un mécanisme de préfinancement de la prime suscite un déploiement considérable de moyens.

Dès lors, le Conseil suggère d'explorer la piste de l'octroi de l'aide sous forme d'allocation.

