

AVIS

LOG.23.02.AV

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions de mise à disposition des logements visés à l'article 133, § 2 du Code wallon de l'habitation durable

Avis adopté le 9 juin 2023

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeurs : M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville.

Date de réception de la demande : Le 9 mai 2023

Délai de remise d'avis : 45 jours

Préparation de l'avis : Le projet a été présenté par Mmes Charlotte BERNARD et Delphine HERNALSTEEN, Conseillères à la Cellule Logement au Cabinet du Ministre Collignon le 30 mars 2023. Il a ensuite été examiné par le Pôle Logement. Celui-ci a validé électroniquement le projet d'avis le 9 juin 2023.

Description du projet : Le projet consiste en l'extension de la mise à disposition de logements publics à certaines personnes morales et en la formalisation d'accords sur base de conventions de location entre la société et la personne morale.

AVIS

Le Pôle Logement émet un avis favorable au projet d'arrêté visant à déterminer les modalités d'exécution de l'article 133 du Code wallon de l'habitation durable (CWHD).

Il souligne positivement le fait que la mise à disposition du logement public est étendue aux personnes morales (organismes à finalité sociale, centres d'insertion professionnelle, associations sans but lucratifs établies en Belgique dont les activités favorisent l'accompagnement social au sens de l'article 1^{er}, 11^o ter, du CWHD ou l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficultés sociales au sens du CWASS).

Le Pôle se réjouit de voir que les SLSP pourront diversifier leurs activités et de pouvoir ainsi développer de futurs partenariats avec d'autres structures locales favorables à l'accompagnement social et à l'insertion socio-professionnelle au sein des quartiers. Cet arrêté permettra la régulation de collaborations déjà efficaces sur le terrain garantissant ainsi une stabilité dans les engagements pris et l'établissement de nouveaux partenariats avec d'autres structures favorables à l'accompagnement social et l'insertion socio-professionnelle au sein des quartiers d'habitations.

Position divergente : mise à disposition du logement (évaluation, fixation du loyer, autorisation)

Certaines organisations (FGTB, RWLP) saluent le fait que cette mise à disposition fera l'objet d'une négociation (surtout au niveau de la définition du montant du loyer) suivie d'une convention de location entre la société et la personne morale, ce qui formalisera l'accord. Elles s'interrogent cependant sur les paramètres qui permettront à la SWL d'évaluer la motivation relative à la fixation du loyer tel que prévu à l'article 4. L'article 5 prévoit pourtant que le loyer est fixé librement par les parties à la convention. Sur quelle base cette motivation sera-t-elle évaluée afin de ne pas entraver la liberté contractuelle des parties ?

Les organisations estiment que des balises, notamment en matière de fixation du montant du loyer, devraient être prévues. Concrètement, en l'absence de celles-ci, il existe un risque de rencontrer des situations identiques avec une différence de traitement en ce qui concerne le loyer. Par exemple, des SLSP qui mettraient à disposition d'une régie des quartiers ou d'un service d'action en milieu ouvert (AMO) une maison ou un appartement dans un quartier d'habitations gratuitement pour une SLSP et au loyer de base pour une autre SLSP ne permettraient pas une égalité de traitement.

D'autres organisations (UVCW, SWL, SLSP) proposent de remplacer les deux alinéas précédents par celui-ci : Elles saluent le fait que cette mise à disposition fera l'objet d'une négociation (surtout au niveau de la définition du montant du loyer) suivie d'une convention de location entre la société et la personne morale, ce qui formalisera l'accord. L'article 4, alinéa 2 du projet d'AGW prévoit que la SWL évalue la motivation des aspects sociaux, immobiliers et de la fixation du loyer de la demande d'autorisation de mise à disposition du logement. Par ailleurs, le projet d'AGW prévoit en son article 5 "un montant du loyer fixé librement entre parties". Les organisations relèvent une contradiction entre les deux dispositions. Si le choix du Gouvernement wallon s'oriente en matière de loyer vers la liberté des parties, elles estiment qu'il faut supprimer l'autorisation de la SWL sur ce point.

Le Pôle recommande de fixer des critères à prendre en compte par les SLSP comme la situation, les caractéristiques du logement (studio *versus* maison composée de quatre chambres par exemple), l'état du logement, la situation financière de l'opérateur et de la SLSP, ce qui facilitera le contrôle et l'assistance et de tutelle.

L'article 4 du projet d'arrêté indique que la SWL statuera sur la demande ou invite la SLSP à compléter sa demande d'autorisation dans les trois mois de la réception de celle-ci. Afin de limiter au maximum les inoccupés au sein des logements gérés par les SLSP, le Pôle estime que le délai de réponse de trois mois de la SWL soit moindre, alors que celle-ci estime que la complexité de ce genre de dossiers et les informations à retenir nécessitent un travail fouillé pour émettre un avis.

Le Pôle conseille que le modèle de convention-type de mise à disposition du logement soit transmis aux opérateurs via une circulaire.

Enfin, il propose d'évaluer la mise à disposition du logement (en fin de convention de location).
