

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions de mise en location des logements visés à l'article 132 du Code wallon de l'habitation durable

Avis adopté le 30/08/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville.
<i>Date de réception de la demande :</i>	Le 17 juillet 2023
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours
<i>Préparation de l'avis :</i>	<p>Le projet a été présenté par Mmes Charlotte BERNARD et Delphine HERNALSTEEN, conseillères à la Cellule Logement au Cabinet du Ministre Collignon, le 27 juin 2023.</p> <p>Un projet d'avis a été examiné par le Pôle Logement lors de sa séance du 28 août. Celui-ci a ensuite validé électroniquement le projet d'avis le 30 août 2023.</p>
<i>Description du projet :</i>	<p>Ce projet d'arrêté a été adopté le 23 juin 2023 par le Gouvernement wallon. Il abroge l'arrêté du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la SWL ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale et fixe de nouvelles conditions de mise en location de logements sociaux.</p>

AVIS

Elargissement des personnes morales pouvant faire appel à ce dispositif

Le Pôle se réjouit de l'aboutissement d'un projet d'arrêté visant à déterminer les modalités d'exécution de l'article 132 du CWHD. Il souligne également positivement aussi le fait que la mise à disposition du logement public est étendue dans la révision du CWHD aux ASBL (associations sans but lucratives 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). En effet, permettre aux opérateurs locaux, dont les communes et les CPAS, de mettre en place une politique locale du logement sur base des logements des SLSP semble être de nature à permettre une meilleure réponse aux situations locales.

Le Pôle fait sienne la remarque de la SWL concernant l'article 1^{er} alinéa e. Celle-ci relève une contradiction entre les personnes morales visées par l'article 132 du CWHD et les personnes morales définies par l'arrêté à savoir l'ajout dans l'arrêté d'un nouveau partenaire à l'article 1^{er}, 1, e : « *Tout établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française en vertu des articles 10 et 11 du décret du 07 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études ou toute structure qui en dépend* ».

Juridiquement, il y a une contradiction entre les textes car l'arrêté est en opposition avec le CWHD puisqu'il ajoute une nouvelle catégorie de partenaire non prévue par le Code. Cela risque par ailleurs de susciter des confusions avec le projet d'arrêté relatif aux logements étudiants, l'arrêté locatif permettant déjà par ailleurs à l'article 48 alinéa 2 de confier la gestion à un établissement d'enseignement secondaire supérieur ou universitaire. Cela pose aussi la question dans ce cadre des conflits potentiels de compétences et de territoires entre la Communauté française (Fédération Wallonie-Bruxelles) et la Wallonie.

Le Pôle relève toutefois que cet élargissement augmentera le nombre d'opérateurs pouvant prendre en charge la problématique du logement pour les personnes relevant des catégories 1 et 2 mais ne contribuera pas à sortir de la pauvreté puisqu'il ne permet pas de créer de nouveaux logements à finalité sociale. Le présent projet transfère juste la gestion de logements existants.

Le Pôle s'interroge toutefois sur les constats qui ont amené aux changements préconisés et souligne la nécessité de travailler en priorité au mécanisme d'attribution des logements publics et à une plus large autonomie, certes encadrée, des comités d'attributions.

Modification du montant du loyer dû par les personnes morales

Le Pôle souligne aussi positivement le maintien de la maîtrise, par les SLSP, de leur parc de logement, à travers la détermination des logements pouvant être pris en gestion. Il ne peut toutefois que déplorer le manque d'autonomie dans le chef des SLSP en faveur des autres opérateurs immobiliers quant à la fixation du loyer qu'elle percevrait pour un logement mis en gestion. En fixant un loyer égal à 90 % du loyer sollicité auprès du locataire, le projet d'arrêté rend les SLSP entièrement tributaires de ce loyer final décidé, sans concertation, par la seule personne morale prenant le logement en gestion. Il limite également la marge d'intermédiation à un taux inférieur à ceux généralement pratiqués pour la gestion de logement par des APS ou des AIS. Alors que le but de la réforme, comme le précise explicitement la note au Gouvernement wallon, est d'encourager les opérateurs à conclure des conventions de partenariat, le Pôle recommande vivement, afin d'encourager et pérenniser le recours à ce dispositif et afin qu'il soit valorisant financièrement pour les SLSP, qu'une liberté contractuelle soit accordée aux parties pour la détermination d'un loyer. Le Pôle est convaincu que l'avenir de cette politique en dépend.

En effet, le loyer prévu dans le texte rend le mécanisme non viable financièrement pour les SLSP dont l'équilibre financier est déjà précaire. Pour cette raison, le Pôle recommande que le loyer perçu par la SLSP soit indépendant du loyer sollicité auprès du locataire final et qu'il se base exclusivement sur les caractéristiques du logement mis en location et que, partant, il se situe dans une fourchette de 10% inférieure ou supérieure au loyer tel que calculé conformément à la grille indicative des loyers. En l'état, la proposition aboutirait à l'application par la personne morale d'un loyer de référence de la grille indicative à des ménages de catégorie 1 ou 2 au risque de vider l'article 132 de son intérêt par rapport à une location classique. Dans le cas où la personne morale applique un loyer inférieur, elle supporterait la différence, ce qui apparaît difficilement tenable. Un des freins à l'activation des articles 132 dans sa mouture actuelle est la référence au loyer de base qui doit être payé à la SLSP. Ne risque-t-on pas d'observer le même effet avec cette proposition ? Un dispositif de compensation financière apparaît plus pertinent. Ceci permettrait également de répondre à des objectifs d'équité et de simplification administrative et ne mettrait pas à mal les ressources financières des SLSP. A défaut, le Pôle estime qu'une compensation financière devrait être assumée par la Wallonie par la mise en place d'un dispositif financier compensatoire permettant aux SLSP de garder un intérêt dans la mise en œuvre d'un tel mécanisme. En effet, la différence entre le loyer objectivé et le loyer réclamé à l'occupant constitue un manque à gagner certain pour les SLSP. Si l'ambition régionale est de permettre au mécanisme, dont il faut souligner la pertinence, d'être plus utilisé au bénéfice des bénéficiaires pris en charge par les opérateurs autorisés, il convient que la Région assume les conséquences du renforcement de cet axe de sa politique sociale du logement qui ne doit pas être supportée par les SLSP.

Durée de la convention entre la personne morale et la société

Si ce dispositif est mis en œuvre, le Pôle s'interroge sur l'opportunité de maintenir que la durée de la convention entre la société et la personne morale ne peut excéder trois ans, avec une possible reconduction pour une même durée ainsi que sur le nombre de reconductions. Par ailleurs, il relève l'insécurité juridique que va occasionner la durée de la convention avec la durée du contrat de bail. En effet, l'article 55, §6, al. 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que la durée du bail d'habitation de courte durée ne peut excéder trois ans. A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Le Pôle s'interroge également sur les rôles de chacun vis-à-vis du locataire si le mandat de gestion s'éteint alors que le contrat de bail subsiste. Le contrat de bail liant la personne morale et le locataire ne pouvant s'éteindre de façon automatique, la personne morale demeurerait donc liée contractuellement au locataire sans pouvoir prétendre à la qualité de bailleuse. De plus, pour les AIS, il conviendrait de préciser la différence entre une convention de location et un mandat de gestion signé entre le propriétaire-bailleur et l'AIS ; la durée des mandats de gestion étant toujours fixée librement entre les parties. Il est proposé de donner la possibilité aux parties d'étendre la durée des conventions de mise à disposition. Cette possibilité rencontrerait davantage la finalité sociale poursuivie par les personnes morales concernées qui mettent à disposition des logements dans une logique d'accompagnement et de progression dans le parcours résidentiels des ménages bénéficiaires.

Logements à rénover et mis en location auprès d'une APL ou d'une AIS

Le Pôle s'interroge sur la possibilité laissée aux SLSP de mettre en location un logement auprès d'une AIS ou d'une APL dans le cadre de travaux de rénovation et d'adaptation. En effet, celles-ci doivent rester pleinement qualifiées pour entreprendre les travaux au sein de leurs propres logements. Bien

que leur équilibre financier précaire et les contraintes administratives rencontrées lors de la mise en œuvre d'un programme de rénovation ne leur permettent pas de disposer d'un parc composé intégralement de logements immédiatement disponibles à la location, le recours à l'intervention d'une AIS ou d'une APL pour ce faire ne répond pas à une demande du secteur et restera de ce fait extrêmement limité. Et ce, d'autant plus que leurs moyens sont extrêmement limités également tant au niveau de l'expertise que des moyens financiers dont l'affectation doit respecter un canevas précis (ordre chronologique d'affectation des subventions perçues...).

Le Pôle relève que le projet d'arrêté ne limite pas le montant des travaux de rénovation, ce qui contraste avec tous les autres systèmes existants (primes, subventions, prêts), et ce en termes de durée, de montant minimum ou maximum ou de taux d'intérêt. Il recommande donc de spécifier dans le présent arrêté ce qu'on entend par « logements ne nécessitant pas de travaux de rénovation et mis en location par la SLSP auprès d'une personne morale ». Il demande également de préciser quels types de travaux ? Salubrité et sécurité uniquement ? Le rafraichissement du bien immobilier est-il considéré comme « nécessitant des travaux » ? Par ailleurs, le présent arrêté ne précise pas qui dispose du pouvoir de décision quant à la réalisation des travaux.

Dispositions transitoires relatives aux conventions en cours et futurs

Le Pôle estime que les conventions en cours au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté devraient demeurer régies jusqu'à leur échéance par l'arrêté du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la SWL ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales. Lors de la fin d'une convention existante, le nouveau régime devra s'appliquer.

Par ailleurs, le Pôle demande que le futur texte ne soit applicable que pour l'avenir, à savoir, uniquement aux nouvelles conventions et non aux éventuels renouvellements de convention ou cas de reconduction tacite.
