

Sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les sociétés de logement de service public

DONNEES INTRODUCTIVES

<u>Demandeur :</u>	Madame Valérie DE BUE, Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives
<u>Date de réception de la demande :</u>	9/08/2018
<u>Délai de remise d'avis :</u>	45 jours
<u>Préparation de l'avis :</u>	Le Pôle s'est réuni le 10 juillet, le 28 août et le 11 septembre 2018

Brève description du dossier :

L'avant-projet d'Arrêté du Gouvernement wallon soumis à analyse vise à abroger et à remplacer l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement (SWL) ou par les Sociétés de logement de service public (SLSP) lequel traite essentiellement des modalités d'attribution et du calcul des loyers. La révision du mode d'attribution et du calcul des loyers est une demande du secteur pour assurer l'équilibre financier des SLSP, assurer l'équité entre locataires et simplifier les procédures administratives.

La note rectificative au Gouvernement wallon précise que les principaux objectifs poursuivis par la présente réforme sont : «

- Uniformiser les règles locatives entre les types de logements conformément à la dernière réforme du Code, en tenant mieux compte de la modification des revenus ou de la composition familiale, en favorisant la mixité sociale et en luttant contre la sous-occupation des logements ;
- Définir un mode objectif et uniforme de calcul du loyer, le rendant plus équitable, en tenant mieux compte de l'état, du confort, de la performance énergétique et de la valeur du logement ;
- Améliorer la viabilité des SLSP ;
- Assurer une écriture plus lisible et plus logique de la réglementation relativement au parcours de candidature et à la relation locative entre les bénéficiaires et les SLSP ;
- Simplifier les procédures administratives au bénéfice des demandeurs, des locataires et des SLSP. »

1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Le Pôle se réjouit que le Gouvernement ait associé l'UVCW, les SLSP et la SWL à la réforme.

Il est convaincu de la nécessité de rencontrer les objectifs évoqués dans la note au Gouvernement wallon (repris ci-dessus). Quant à la manière d'y parvenir, le Pôle est plus nuancé. Il déplore le fait que la viabilité des Sociétés de Logement de Service Public (ci-après SLSP) ne soit pas assurée par un refinancement régional afin de permettre aux SLSP l'entretien, la rénovation et la construction de nouveaux logements dans le but d'offrir un logement décent pour tous. Ce défaut de refinancement maintient le secteur en pénurie. Le Pôle regrette aujourd'hui que la seule manière de refinancer le secteur vise les bénéficiaires des logements et a fortiori génère de nouvelles contraintes pour les locataires. Par ailleurs, assurer un meilleur équilibre financier des SLSP leur permettra de réaliser leurs missions de base et, de mieux prendre en compte la situation financière fragile des locataires.

Le Pôle plaide pour un accompagnement social renforcé des candidats locataires dans la recherche d'un logement afin de leur permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine. Il est également important de renforcer le soutien des candidats locataires et des locataires dans les démarches administratives générées par le texte en projet. Le Pôle recommande encore un renforcement de l'aide aux locataires dans l'appréhension des techniques relatives à la performance énergétique du logement. Il attire l'attention du Gouvernement sur le fait que ces accompagnements nécessitent également un financement complémentaire.

Le Pôle regrette qu'aucune simulation de la mise en œuvre de la réforme ne soit disponible de telle sorte qu'il est impossible d'appréhender ses réels effets sur la viabilité (en termes de gestion et de financement) des SLSP, alors qu'il s'agit d'un des objectifs essentiels de la réforme. Les paramètres à analyser sont le calcul des loyers, la suppression du mécanisme des surloyers, la suppression des logements moyens et d'équilibre, les conséquences de l'application des nouveaux plafonds repris à l'article 31, le calcul du coefficient énergétique, les conséquences des nouvelles formules relatives aux points de priorité et le calcul de la valeur locative normale (VLN). Par ailleurs, le Pôle constate que le point O « *Proposition de décision* » de la note rectificative au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté dont objet, sollicite pour une grande partie, les mêmes informations auprès de la Ministre en charge du logement et ce, avant le passage en deuxième lecture. Une fois ces paramètres disponibles, le Pôle demande à être une nouvelle fois consulté de manière à pouvoir appréhender la réforme dans sa globalité.

Le Pôle réitère sa demande que la Wallonie prenne toutes les initiatives utiles pour dégager des fonds pour mettre en place des politiques audacieuses en matière de logement et pour lever les mécanismes qui freinent les investissements nécessaires en la matière et en particulier qu'elle se donne les moyens de débloquent des fonds européens

Il réclame un refinancement public capable de répondre aux enjeux majeurs du manque de logements en Wallonie, particulièrement pour un public à faibles revenus et ceci sans avoir recours à la vente qui provoque une diminution regrettable du nombre total de logements publics disponibles en Wallonie.

Le Pôle invite la Wallonie à se projeter dans le long terme.

2. COMMENTAIRES PARTICULIERS**2.1. Simplification administrative****2.1.1. De la candidature à un logement d'utilité publique**

La problématique des refus d'attribution de logement constitue une source de difficultés pour les SLSP, en particulier son effet en cascade sur les délais d'attribution et l'allongement de la vacance locative. Ces vacances locatives génèrent d'une part un manque à gagner pour les candidats locataires en attente d'un logement et, d'autre part, un manque à gagner pour les SLSP. Dès lors le Pôle est convaincu de l'importance d'assurer un meilleur roulement dans l'attribution des logements pour diminuer la vacance locative. Afin de lutter contre ce phénomène, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon met en place un formulaire unique de candidature capable de tenir compte des souhaits du candidat locataire avec une plus grande précision qu'auparavant. Mais désormais si le candidat locataire refuse l'attribution d'un logement répondant à ses critères de recherche, sa candidature sera radiée pour une période d'un an. Cependant le Comité d'attribution peut décider, en raison de circonstances exceptionnelles, de ne pas radier la candidature d'un ménage ayant refusé un logement. Le Pôle s'inquiète à plusieurs titres de la mise en œuvre de cette mesure :

- Craintes que le mécanisme ne conduise pas à une réduction du taux de refus et a fortiori ne conduise pas à une réduction de la vacance locative parce que les refus d'attribution observés aujourd'hui ne peuvent pas être attribués à la seule « mauvaise volonté » des candidats locataires, mais aussi à la mauvaise qualité des logements publics (ex. : un logement sans système de chauffage) ou à la piètre qualité de leur environnement.
- Craintes par rapport aux conséquences sur la mixité sociale de certains quartiers. Les ménages souhaitant un toit à tout prix risqueraient en effet de se voir attribuer les logements dans les quartiers les moins sollicités, les grands ensembles notamment.

De manière générale, le Pôle estime qu'il est important que l'ensemble du secteur s'interroge :

- Sur les attentes légitimes des candidats locataires et la capacité des opérateurs immobiliers à y répondre ;
- Sur les conditions qui permettent une appropriation effective de son logement par le ménage candidat ;
- Sur la qualité de certains logements mis en location.

Le Pôle propose deux mesures susceptibles de diminuer la vacance locative :

- La réalisation d'un cadastre du logement public beaucoup plus précis de façon à permettre aux futurs locataires de faire leurs choix en toute connaissance de cause en fonction des caractéristiques des logements disponibles.
- Des moyens permettent un accompagnement social renforcé du candidat locataire dans sa recherche d'un logement.
- Le maintien de la possibilité d'un premier refus sans radiation et pour le second refus maintenir la possibilité de dérogation visée à l'article 24 dernier alinéa du texte en projet et limiter la durée de la radiation à 6 mois seulement.
- Un soutien à la mise en œuvre de bonnes pratiques, qui facilitent l'appropriation des logements par les candidats et la bonne orientation dans les choix à réaliser au préalable.
- Le développement d'une meilleure compréhension des raisons objectives de refus.

2.1.2. Du calcul du logement proportionné

Le Pôle se réjouit de la simplification du calcul du logement proportionné qui apporte plus de clarté. Le principe d'une chambre par enfant excepté le partage possible d'une même chambre par deux enfants de moins de dix ans constitue un assouplissement et une simplification.

Quant à la possibilité de renoncer à demander une chambre supplémentaire, à l'exception des SLSP, le Pôle craint que les candidats locataires soient dans l'impossibilité de poser un choix stratégique sans connaître les qualités intrinsèques du logement (à savoir, la taille des chambres, leur confort ...). En outre, donner la possibilité aux candidats locataires de renoncer à un droit ne peut pas constituer une avancée.

2.1.3. Du renouvellement de la candidature à un logement d'utilité publique

« La nouvelle procédure de renouvellement annuel prévoit que la SLSP adresse un courrier aux candidats soumis au renouvellement de leur candidature mentionnant les données qu'elle détient et sollicitant soit la confirmation de leur exactitude par une déclaration sur l'honneur soit la transmission des informations nécessitant une mise à jour par le candidat.¹ »

« A défaut d'avoir confirmé sa candidature par l'envoi d'une attestation sur l'honneur confirmant l'exactitude des données détenues par la Société, ou d'avoir transmis les données mises à jour dans les délais fixés, la société notifie sans délai au demandeur, par courrier simple ou par courrier recommandé, sa décision motivée de radier sa demande. (...)»².

Le Pôle accueille favorablement cette simplification de procédure mais s'inquiète de la sanction « radicale » liée à une absence de réponse dans le délai requis. En effet, les difficultés de compréhension des documents administratifs, le retard dans le courrier, les erreurs de distribution ... sont des faits fréquemment rencontrés qui sont susceptibles d'entraîner la radiation. L'expérience de la chambre de recours devrait inciter à plus de souplesse en la matière et, ici également, à ne pas appliquer une sanction disproportionnée.

2.1.4. Des points de priorité

Le Pôle accueille favorablement la simplification du tableau des points de priorité réduisant de 17 à 10 le nombre de situations donnant lieu à octroi de points.

Cependant le Pôle s'inquiète quant à la mise en œuvre de ce tableau, et particulièrement sur les points suivants :

- Le nombre de points lié à l'ancienneté est devenu dérisoire alors qu'il s'agit d'un critère de mixité sociale.
- La logique d'accorder un cumul pour les priorités individuelles qui ne concernent que le handicap ou l'invalidité et qui vont dès lors n'apparaître que pour des logements adaptés ou accessibles et il s'interroge sur la raison d'une telle différence de points entre les priorités relatives au logement (une seule priorité) et les priorités relatives à la situation familiale (cumul de deux priorités) ?

¹ Note rectificative au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements d'utilité publique par la SWL et par les SLSP

² Article 20, §4, du projet d'AGW

Le Pôle suggère que le Gouvernement veille à ce que :

- La pondération des priorités corresponde effectivement à la pondération des demandes d'accès et donc aux besoins sociaux et sociétaux, que de récentes études permettent de mieux appréhender.
- Le nombre de points attribués par année d'ancienneté soit porté à 2. Cette augmentation se justifie notamment par le fait que le cumul des points dans les autres catégories sera plus élevé qu'actuellement.
- Une priorité soit accordée aux personnes sortant d'une institution (carcérale, psychiatrique ...). Toutes les personnes qui ont des parcours institutionnels difficiles doivent être soutenues par rapport à l'accès au logement.
- Une définition du sans-abrisme soit arrêtée. L'étude réalisée sur une définition du sans-abrisme³ au niveau de l'état fédéral devrait permettre d'utiliser une définition unique pour l'ensemble des textes et sur l'ensemble du territoire. Il serait utile de joindre en annexe à l'arrêté un modèle d'attestation de sans-abrisme à utiliser par les CPAS, afin de permettre l'uniformisation des pratiques.
- Le texte concernant les priorités relatives à la situation familiale soit clarifié. Le texte attribue 2 points au « *ménage composé d'une femme seule enceinte ou d'un parent seul, avec un ou plusieurs enfants à charge ou bénéficiant de modalité d'hébergement actées dans un jugement, dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.* ». Est-ce que le statut de femme enceinte est suffisant ou faut-il en outre qu'elle ait un ou plusieurs enfants à charge ?

2.1.5. De la procédure d'attribution d'un logement d'utilité publique

La procédure d'attribution d'un logement d'utilité publique est revue par le projet d'arrêté du Gouvernement wallon. Le Pôle apprécie la souplesse apportée par la nouvelle procédure, laquelle laisse plus de marge de manœuvre aux SLSP de manière à mieux prendre en considération les situations sociales spécifiques.

Le Pôle apprécie particulièrement la possibilité de dérogation à l'ordre d'attribution en cas de décès du dernier locataire en titre, à l'égard de l'occupant non signataire du bail qui répond aux conditions de revenu et patrimoniales visées à l'article 4, §2.

Le Pôle attire l'attention du Gouvernement sur les éléments suivants :

- **Dérogation au logement proportionné :**

L'article 13, §1^{er}, 1^o,d) prévoit que le candidat : « *peut demander à déroger au logement proportionné pour des motifs fondés sur des critères médicaux attestés par un médecin ou de cohésion sociale ou d'urgence sociale.*

Cette demande doit être enregistrée par la Société de référence dans le registre des candidatures et doit être approuvée par la Société qui attribue le logement, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne. ». Cette façon de procéder implique que le candidat apparait dans deux listes sur base de sa demande de dérogation et que c'est au stade de l'attribution que le Comité d'attribution doit prendre la décision d'accorder ou non cette dérogation via un dossier réalisé par une autre SLSP.

Cela implique une façon de communiquer entre SLSP à renforcer (quid RGPD) et une analyse en séance par la SLSP qui hérite de la candidature sans avoir rencontré la personne, ce qui est une

³ Etude Mehobel. <https://WWW.presscenter.org/fr/presrelease/20180619/la-mesure-des-sans-abris-en-belgique-het-meten-van-dak-en-thuisloosheid-in-bel>

difficulté supplémentaire. Le Pôle suggère que le Commissaire valide le dossier dans la SLSP de référence, ainsi la personne n'apparaît plus que dans la liste concernée et ne peut demander une mutation durant 3 ans également. Par ailleurs, cela nécessite une gestion informatique encore non rencontrée actuellement par la SWL.

- **Demande de mutation :**

Le Pôle suggère qu'une possibilité de mutation soit prévue lorsqu'une injonction judiciaire demande d'éloigner un locataire du domicile d'un autre locataire.

- **Attribution d'un logement vacant :**

L'article 22, §1, 5^oa), ii du texte en projet prévoit que le Comité d'attribution attribue le logement vacant prioritairement, au choix du Comité d'attribution soit, dans l'ordre suivant, au locataire : « *inscrit au registre des demandes de mutations en application de l'article 17, §2. Le logement est attribué au ménage dont la date d'inscription de la candidature dans le registre des mutations est la plus ancienne. A ancienneté égale, le logement est attribué au ménage dont le revenu est le plus faible* ». Le Pôle estime que cette dernière disposition est regrettable dans la mesure où elle impose au locataire ayant les revenus les plus faibles de déménager, or ce dernier aura moins de moyens disponibles pour le faire.

- **L'attribution par catégories :**

L'article 22, §3 du texte en projet prévoit que : « *Au cours d'une même année civile, les logements vacants attribués aux candidats locataires à l'exception des logements attribués sur base de l'article 22 §1er, 5^o, i, le sont, pour autant que le nombre de candidatures inscrites dans chaque catégorie le permette :*

1^o Pour minimum 50% aux ménages de catégorie 1 tels que défini à l'article 1er, 29^o du Code ;

2^o Pour maximum 20% aux ménages de catégorie 3 tels que défini à l'article 1er, 31^o du Code ;

3^o Le solde aux ménages de catégorie 2 tels que défini à l'article 1^{er}, 30^o du Code ».

Le Pôle constate qu'actuellement, au vu du peu de candidatures en catégorie 3, l'attribution de logements pour cette catégorie ne dépasse pas les 10% en Région Wallonne.

Le Pôle estime que cette répartition est de nature à assurer un juste équilibre entre le rôle de bailleur social dévolu aux SLSP, lequel emporte la nécessité de s'occuper au mieux des personnes en état de précarité, et la recherche d'une certaine mixité sociale. Cependant, il ne peut que regretter le fait qu'ouvrir le parc locatif actuel à des revenus plus élevés sans augmenter de façon très importante l'offre en logement reviendra nécessairement à réduire l'accès au logement public pour les ménages qui en ont le plus besoin. En cela, le Pôle insiste, une fois encore sur un nécessaire refinancement du secteur⁴.

- **Accord du candidat sur l'attribution ou la mutation :**

L'article 23, §3 du texte en projet prévoit que : « *Le candidat locataire marque son accord sur l'attribution ou la mutation par courrier ordinaire ou contre accusé de réception dans les huit jours qui suivent la date d'envoi de la décision visée au paragraphe 1^{er}. A défaut d'accord dans le délai visé, le candidat locataire à l'attribution ou à la mutation est réputé refuser le logement proposé.* ». Le Pôle s'inquiète du court délai de 8 jours pour répondre à ce type de proposition. En outre, le texte ne prévoit pas de possibilité de visite du logement préalablement à l'acceptation.

- **L'article 26 bis de l'AGW du 6 septembre 2007 :**

Le texte en projet ne contient plus la disposition reprise à l'article 26 bis de l'AGW du 6 septembre 2007 en vigueur actuellement, à savoir : « *Sans préjudice de l'application des articles 20 et 21, à la demande*

⁴ Voir COMMENTAIRES GÉNÉRAUX p.2

d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domiciliée à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement. ». Cette disposition s'avère indispensable, elle permet d'éviter des difficultés d'importance comme le relogement de la famille ou des enfants majeurs en cas de séparation des locataires, il y a donc lieu de la réintégrer.

2.1.6. Des mesures transitoires et de l'application à l'ensemble des baux

Le Pôle est partagé quant à l'application du dispositif à l'ensemble des baux :

- Les représentants des SLSP et l'UVCW se réjouissent de la mesure. Actuellement, les règles applicables aux baux sont différentes en fonction de la période de signature du bail. Le projet de texte apporte un correctif à la situation actuelle qui est source d'inégalité entre les locataires. Cette situation est également intenable en termes de gestion. La mesure présente l'avantage de permettre de corriger des loyers anormalement bas.
- Les organisations syndicales, le RWLP, le RWDH et le RAPeL s'inquiètent des conséquences de cette résiliation sur les droits des locataires (augmentation du loyer, exclusion des mauvais payeurs ...). Par ailleurs, ce sont aussi des modifications des conditions d'adhésion pour les contrats en cours.

Le Pôle regrette que le texte en projet ne contienne pas de disposition transitoire permettant de lisser les augmentations éventuelles de loyer pour le locataire. Il demande qu'un moratoire soit appliqué pour les logements moyens et les logements d'équilibre jusqu'à la fin des amortissements de ces logements.

2.2. Des règles locatives

L'article 25, §3 du texte en projet impose la résiliation du bail par les SLSP dans six cas : «

1° *le locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales visées à l'article 4, § 2 ;*

2° *le locataire ne répond plus aux conditions de revenu visées à l'article 4, § 2 ;*

3° *le locataire, dont le logement compte au moins 2 chambres excédentaires en application de l'article 1er, 13°, inscrit au registre des mutations en application de l'article 17 §2, et qui a refusé une proposition de logement proportionné dans la même commune ;*

4° *le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;*

5° *le logement adapté pour une personne handicapée est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;*

6° *il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière. »*

Le Pôle s'interroge sur la pertinence de cette obligation imposée aux SLSP de résilier le bail dans la mesure où dans toutes les hypothèses, le locataire saisira le juge de paix pour contester la résiliation du bail. Cette disposition complexifie les procédures et engendre des coûts importants de procédure.

Par ailleurs, l'obligation de résiliation du bail dans certaines situations visées par l'article 25, §3 du texte en projet peut s'avérer inadéquate :

- Quid lorsque la SLSP doit mettre fin au bail lorsque les revenus pris en compte dans l'AGW (année T-3) sont supérieurs aux revenus admissibles alors que depuis, la situation du ménage locataire s'est détériorée ?
- Quid lorsque la SLSP doit mettre fin au bail parce que le ménage locataire a perçu une allocation importante l'année T-3 ?

- Quid lorsque la SLSP doit mettre fin au bail parce que le ménage locataire a hérité d'un bien alors qu'il souhaiterait s'en dessaisir (exemple : mise en gestion) ?

Si l'objectif poursuivi de libérer les logements de grande taille est légitime, la fin automatique et obligatoire du contrat de bail sans possibilité de dérogation semble particulièrement rigide et sera source de difficultés.

Le Pôle suggère donc que l'obligation de résiliation soit muée en faculté de résiliation.

2.3. Du calcul du loyer

2.3.1. Définition du revenu

L'article 1er, 8°, du texte en projet définit les revenus comme : « *Les revenus nets, déterminés par le Code des impôts sur les revenus, recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1° et 2°, dudit Code, (...)* ».

Cette définition du revenu fait référence à l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul du loyer, soit T-3, alors que le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) fait référence au dernier avertissement extrait de rôle soit, T-2 et ce alors qu'à diverses reprises dans le projet de texte, il est fait référence à la notion de revenu du CWLHD.

Il conviendrait d'avoir une cohérence entre les deux textes. Or il semble que le choix du T-3 dans le projet d'arrêté résulte de la volonté que le bénéficiaire soit en mesure de produire son avertissement extrait de rôle, ce qui n'est pas toujours possible au vu des retards d'enrôlement.

Le Pôle suggère de se référer au dernier avertissement extrait de rôle réceptionné.

Le Pôle regrette qu'il n'existe aucune possibilité de révision, seul le revenu net de l'avant-dernière année antérieure au calcul du loyer (année T-3) est pris en compte dans le projet d'arrêté. Or comme évoqué supra, cette rigidité exclut la prise en compte des situations sociales atypiques (prime de licenciement par exemple).

2.3.2. Valeur locative normale (VLN)

La note rectificative au Gouvernement wallon précise que le projet d'arrêté ambitionne de définir clairement la notion de valeur locative normale qui servira de base au calcul du loyer afin d'assurer l'égalité de traitement des bénéficiaires face au calcul de leur loyer. Cependant, l'article 1er, 9° du texte en projet définit la valeur locative normale comme le « *montant de la valeur locative mensuelle du logement fixé par la Société et calculé sur base de la grille indicative des loyers telle que définie à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* » et son article 31, §1 : « *VLN : Valeur locative normale du logement telle que définie à l'article 1er 9°. Le Gouvernement peut adapter, en fonction notamment de l'information disponible, les critères pertinents de la grille indicative des loyers telle que définie à l'article 89 du décret du 14 mars 2018 relatif au bail d'habitation applicables aux logements d'utilité publique. Le montant de la valeur locative normale fixé par la Société ne peut s'écarter de plus de 5% du montant calculé sur base de la grille indicative des loyers* ».

Le Pôle constate que le texte en projet définit la VLN de deux manières différentes. Il suggère que l'article 1er, 9° soit adapté pour correspondre à la définition de la VLN reprise à l'article 31, §1.

Par ailleurs, le Pôle s'interroge sur la manière dont le Gouvernement va établir les « *critères pertinents* », sur la nature de « *l'information disponible* » et sur l'impact financier de cette disposition.

Le Pôle rappelle que les logements d'utilité publique ont pour objectif de proposer un logement à un prix plus abordable que celui pratiqué pour les logements privés et possèdent des caractéristiques qui leur sont propres (appartements dans les grands ensembles, architecture des maisons, ...). Dès lors, adapter le prix du logement public par rapport à la valeur locative du marché privé sensu stricto n'est pas opportune. Et ce d'autant plus que la disponibilité sur le marché privé d'un échantillonnage suffisamment représentatif de biens immobiliers semblables aux biens d'utilité publique pose problème. Par ailleurs, le Pôle reconnaît l'intérêt de faire prendre conscience aux locataires de la valeur du bien mis à leur disposition.

Le Pôle craint que la grille indicative des loyers définie par le décret bail engendre une augmentation du prix des loyers par l'alignement des loyers inférieurs sur la grille et par conséquent l'augmentation du niveau de la grille elle-même. Les loyers du logement d'utilité publique pourraient eux aussi être influencés à la hausse sur base du même effet d'entraînement, même si des plafonds sont d'application. Par ailleurs, ce lien organisé entre le prix du logement privé et le prix du logement d'utilité publique va générer des variations dans les prix en fonction de la localisation du logement (un loyer d'un logement d'utilité publique situé dans le Brabant wallon sera plus cher que celui situé dans le Hainaut par exemple).

Le Pôle est partagé sur la solution à apporter à cette problématique :

Les organisations syndicales, le RWLP et le RWDH estiment qu'il est inopportun de calculer le prix du loyer d'un logement d'utilité publique par rapport au logement privé. Car cela génère une inversion étonnante d'une des fonctions « historique » du logement public à savoir de modérer les prix des loyers par rapport au marché privé. L'état supposé du marché locatif privé devrait dorénavant influencer à la hausse le prix des loyers du logement d'utilité publique. Ils estiment que le nouveau calcul des loyers ne devrait pas affecter les revenus les plus bas. En effet, une augmentation qui peut paraître insignifiante, peut s'avérer très pénible pour un ménage en difficultés financières.

Les représentants des SLSP et l'UVCW ne s'opposent pas au principe du calcul du loyer par rapport à la VLN mais estiment que la marge de manœuvre de 5% laissée au secteur dans l'appréciation de la valeur obtenue par la grille indicative est insuffisante et devrait être revue à la hausse. Ils suggèrent qu'un véritable pouvoir d'appréciation de minimum 10% sur la VLN soit laissé aux SLSP, le nouveau calcul des loyers doit tenir compte de la situation socio-économique précaire des locataires.

2.3.3. Formule

Le Pôle souligne positivement la volonté de revoir la formule de calcul du loyer. L'augmentation du plafond des loyers en fonction des revenus constitue aussi une avancée.

Le Pôle exprime une nouvelle fois son regret de ne pas disposer de simulation de mise en œuvre du dispositif organisé par la réforme⁵.

Le Pôle attire l'attention du Gouvernement sur le fait que la suppression du « loyer de base » tel que défini à l'article 1^{er}, 14^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à abroger, va poser un problème dans l'application de l'article 132 du CWLHD concernant la mise en location d'un logement d'utilité publique à une personne morale de droit public par une SLSP.

2.3.4. Application d'un coefficient énergétique

Le Pôle accueille favorablement l'application d'un coefficient énergétique sur le loyer afin de prendre en compte la performance énergétique du bâtiment et permettant d'équilibrer le coût du logement

⁵ Voir COMMENTAIRES GÉNÉRAUX p. 2

entre les locataires bénéficiant d'un logement avec une bonne performance énergétique et les locataires disposant d'un logement avec une très mauvaise performance énergétique.

Le Pôle rappelle qu'il est cependant nécessaire de tenir compte des critères énergétiques et non du certificat PEB. Il se réjouit que la correction intervienne pour amortir les investissements réalisés par la SLSP et non pour capter les gains potentiels.

Le Pôle rappelle⁶ la nécessité d'un accompagnement des locataires dans l'appréhension des technologies liées à la PEB. A défaut de cet accompagnement le gain d'énergie ambitionné par la technologie risque de ne pas être atteint.

Mais ici encore, l'estimation du coefficient énergétique au travers du projet TAPE est en cours et devrait être finalisé fin 2018. Si on sait qu'il devra avoir un caractère progressif, qu'il est prévu qu'il ait une valeur inférieure à l'unité pour les logements les plus énergivores et supérieure à l'unité pour les moins énergivores, on constate que le mode de calcul n'est pas finalisé. Ce qui laisse une large part d'incertitude sur le calcul du montant des loyers.

2.4. Du logement moyen et du logement d'équilibre

Le texte en projet supprime les logements moyens et les logements d'équilibre. Les dispositions transitoires prévoient la résiliation de ces baux à leur terme. Et l'article 22, §1, 5°, a, i prévoit une possibilité d'attribution d'un logement d'utilité publique pour un ménage occupant un logement moyen ou un logement d'équilibre et dont le bail aura été résilié. La note rectificative au Gouvernement wallon précise que : « *L'application aux contrats en cours est motivée par la volonté du Gouvernement d'assurer une parfaite égalité de traitement à tous les locataires d'un logement d'utilité publique, quelle que soit la date de signature de leur contrat de bail. Vu la succession de régimes locatifs différenciés basés chacun sur des dispositions contractuelles propres, l'égalité de traitement des citoyens se trouvant dans une situation analogue n'est actuellement plus assurée.* ».

Le Pôle s'inquiète des conséquences des ruptures de bail.⁷

⁶ Voir COMMENTAIRES GÉNÉRAUX p.2

⁷ Voir 2.1.6.Des mesures transitoires et de l'application à l'ensemble des baux.