

AVIS

LOG.21.08.AV

**Avant-projet de décret modifiant le Code wallon de
l'habitation durable**

Avis adopté le 28 septembre 2021

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Christophe Collignon, Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville
<i>Date de réception de la demande :</i>	26 juillet 2021
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours (report du délai jusqu'au 30 septembre 2021)
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le Cabinet du Ministre Collignon a présenté l'avant-projet de décret modifiant le CWHD au Pôle Logement le 16 septembre 2021. Celui-ci a ensuite examiné le décret en projet le 23 septembre 2021. Le projet d'avis a été validé électroniquement le 28 septembre 2021.
<i>Description du projet :</i>	<p>L'avant-projet de décret a été adopté en 1^{ère} lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 14 juillet 2021. Il a pour objectif d'apporter une réponse à divers enjeux en matière de logement définis dans la DPR 2019-2024. Il vise entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none">- la diversification du parc locatif des SLSP et son augmentation en créant des logements ou ensemble de logements qui ne soient pas soumis aux conditions strictes d'attribution des logements et calcul des loyers tout en poursuivant un objectif de cohésion et de mixité sociale.- la création d'une base légale à l'octroi d'une aide financière aux candidats qui sont sur une liste d'attente pour obtenir un logement public depuis une durée déterminée par le GW.- le financement des habitations légères dans le cadre de programmes spécifiques.- l'extension de la possibilité de prendre en location un logement géré par une SLSP au secteur associatif engagé notamment dans la lutte contre le sans-abrisme ou le relogement de personnes violentées.- l'octroi d'une prime 'habitation' aux personnes morales qui ne sont pas des SLSP pour des réalisations d'investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement.- l'octroi d'une base décrétable à l'existence du CEHD tout en procédant à son intégration au sein de la SWL.- la suppression de la représentation de la Communauté germanophone au sein du CA de la SWCS.- l'octroi au Directeur général de la SWL le pouvoir d'auditionner les représentants mandatés par la SLSP.- l'organisation de l'exercice de la tutelle sur les commandes passées par les SLSP à l'une ou l'autre centrale d'achats.- la confirmation du statut de mandataire public des travailleurs sociaux désignés au sein des comités d'attribution.

AVIS

Considérations générales

Le Pôle salue la volonté du Gouvernement wallon de permettre aux SLSP de diversifier leurs activités, tout en s'inscrivant dans les services d'intérêt économique général (SIEG). De ce fait, les mécanismes d'attribution et de loyer devraient toujours au titre de la politique publique basée sur la mixité sociale, pouvoir être écartés, pour certaines opérations, et apporter plus de souplesse pour les SLSP et de mixité sociale dans certains quartiers, voire dans certains immeubles. Cette avancée positive répond à une demande de longue date du secteur.

En ce qui concerne le renforcement de la tutelle envers les SLSP, tel que prévu par le présent avant-projet, le Pôle s'interroge sur la persistance de la tutelle d'autorisation pour l'exercice de la tutelle sur les SLSP. Il suggère, dans le principe de responsabilité et d'autonomie et de simplification administrative, que le Gouvernement wallon puisse consacrer la généralisation d'une tutelle générale d'approbation ou d'annulation qui s'inscrit dans une souplesse de gestion publique sociale.

Considérations particulières

Projets de mixité sociale

Le Pôle se félicite de ce que les principes permettant aux SLSP de diversifier leurs activités par le développement de logements à loyer et attribution non encadrés puissent enfin être opérationnalisés. Il s'agit en effet d'une revendication de longue date du secteur. Il salue, en effet, cette nouvelle perspective qui permet, outre les subsides accordés aux SLSP dans le cadre des projets de mixité sociale, de jouir d'une plus grande liberté dans l'attribution des logements et la fixation du loyer dans le cadre des projets de mixité sociale. Cette latitude permet, via la mise en place de loyers modérés fixés par les SLSP, de dégager une marge financière plus importante nécessaire pour leur permettre de tendre vers un équilibre financier tout en mettant sur le marché des logements de qualité dont les finitions sont optimales.

Les projets de mixité sociale des SLSP relèveront de leurs missions de service public et, en droit de l'Union européenne, des services d'intérêt économique général. L'activité doit donc être limitée à un public cible clairement défini et les missions encadrées dans le respect du droit de l'Union en matière de financement des SIEG dans le secteur du logement public. En raison du cadre contraignant et afin de faciliter la mise en place des projets de mixité sociale, le Pôle recommande que l'encadrement que la Wallonie préconise soit assoupli et se limite uniquement au cadre européen.

Le Pôle recommande que, dans un souci d'efficacité et de reconnaissance des SLSP comme opérateurs publics reconnus, la tutelle d'autorisation soit remplacée par une tutelle d'approbation ou dans le meilleur des cas par une tutelle d'annulation.

Le Pôle comprend que des balises soient prévues afin que les SLSP ne se focalisent pas sur les projets de mixité sociale. Le public cible du logement social doit rester prioritaire et ces nouvelles opérations ne doivent pas contribuer à l'érosion continue de la part du logement social dans le logement d'utilité publique connue ces 20 dernières années.

Le Pôle recommande que la limite soit maintenue à 20 % et que ces projets ne compromettent pas la politique de création de logements publics traditionnels (social, transit, insertion) dont l'offre est déjà insuffisante pour les ménages défavorisés. Il insiste également pour que ce projet ne compromette pas également la politique actuelle de création de logements d'équilibre qui concourt pour partie à la mixité sociale (le nombre de quotas étant fixé par le nombre de logements vendus par commune) et qui

permettent aux SLSP de solutionner les problèmes rencontrés dans le cadre du logement moyen (inoccupation due à la difficulté de trouver des candidats dans la catégorie de revenus imposée) rencontrés par le logement moyen.

Le Pôle recommande que, dans un souci d'équilibre financier du secteur, l'ensemble des dispositifs et leviers régionaux soient révisés en vue de permettre aux SLSP de mener leurs opérations immobilières et la gestion pérenne de leur parc, dans des conditions financières acceptables (fiscalité immobilière, charge d'emprunts...). Le tout en rappelant qu'il est indispensable d'investir plus et mieux dans le logement public dans toutes ses formes.

Allocation de loyer

Le Pôle accueille favorablement la volonté du Gouvernement wallon d'installer une allocation de loyer qui vise à garantir une plus grande équité entre ceux qui bénéficient d'un logement d'utilité publique et ceux qui n'en bénéficient pas. Celle-ci compense également le déficit constant de logements publics dont le nombre décroît chaque année du fait que les SLSP sont amenées à vendre une partie de leur parc pour survivre.

Il s'inquiète toutefois car cette aide à la personne risque d'augmenter le nombre de candidats (par besoin ou par opportunité), dans les SLSP entraînant une gestion locative qui nécessitera certainement une automatisation des mécanismes de dépôts de candidatures qu'il faudra assurer pour éviter toute surcharge de travail inutile. Il insiste également sur le fait que les moyens financiers réservés à l'allocation de loyer ne devront en aucun cas affecter les moyens financiers à consacrer à l'augmentation de l'offre de logements publics et à l'amélioration de leur efficacité énergétique. Le Pôle sera attentif au projet d'arrêté relatif à l'allocation de loyer qui lui sera soumis.

Le Pôle demande que des moyens permettant de lutter contre les marchands de sommeil soient amplifiés afin de lever les éventuels écueils de la mise en place de cette allocation de loyer sur le marché locatif privé. A ce sujet, il suggère qu'un mécanisme de contrôle et de régulation des loyers soit mis en place de même qu'une évaluation de cette mesure sur le marché privé et sur la surcharge de travail qu'elle génère pour les acteurs publics.

Modifications des règles de tutelle de matière de marchés publics

Le Pôle salue la volonté du Gouvernement de réglementer l'exercice de la tutelle (SWL) en matière de centrales d'achats. Il recommande que les modifications que le Gouvernement wallon souhaite apporter à l'article 164 du CWHD aboutisse à une simplification des règles de tutelle envers les SLSP, comme par exemple la suppression de la tutelle d'approbation et la généralisation de la tutelle d'annulation, le cas échéant, avec transmis obligatoire au-delà de certains seuils. Par ailleurs, il trouve opportun de profiter des présentes modifications pour rédiger une nouvelle version consolidée de l'article 164, laquelle remplacerait les textes dans leur ensemble et d'immédiatement en fixer la date d'entrée en vigueur.

Modifications diverses

La prise en gestion

Le Pôle estime que l'autorisation accordée au secteur associatif de prendre en location un logement appartenant à une SLSP pour le mettre à disposition tant aux ménages en situation de précarité ainsi qu'aux personnes les plus vulnérables (perte d'autonomie, problématique de santé...) constitue une avancée positive qui répond à la nécessité de créer davantage de passerelles et de fluidité entre l'ensemble des opérateurs. Le Pôle recommande que dans le cadre des politiques wallonnes, notamment

dans le champ des politiques sociales et de santé, une meilleure inclusion des personnes les plus vulnérables (PMR, personnes âgées, personnes handicapées...) soit garantie.

Le Pôle recommande de s'assurer que les projets spécifiques autorisés par la SWL, inclus dans le plafond des 5 % de logements autorisés à la prise en gestion, ne limitent ou ne contraignent pas certains types de projets, notamment ceux de *housing-first* ou ceux visant l'inclusion des personnes vulnérables. Afin de répondre au mieux aux situations locales, il estime que ce plafond devrait être revu à la hausse et adapté de façon à prendre en compte le nombre effectif de logements présents sur le territoire de la SLSP. A défaut, l'exception supprimée pourrait utilement être réintégrée et limitée aux projets définis par le Gouvernement wallon.

Recherches et expérimentation

Le Pôle accueille favorablement l'intégration de l'asbl CEHD au sein de la SWL tout en assurant au Centre de conserver l'ensemble de ses missions et qu'une solution juridique assurant son financement soit trouvé. Ceci s'inscrit dans une volonté de rationalisation et d'économies d'échelle.

La proposition d'intégration à la SWL est une manière de rencontrer ce besoin ; cela suppose que la SWL se voit transférer les moyens actuellement accordés au Centre et puisse s'engager à maintenir, outre le transfert du personnel, tous les postes de dépenses pour la formation, l'acquisition de données, l'achat de logiciels ou les frais d'enquête et de documentation, une fois le Centre intégré. Le Pôle estime que la perte d'autonomie organisationnelle (en tant qu'entité asbl) du Centre, doit toutefois s'accompagner de solides garanties d'indépendance scientifique.

Il estime également que l'ensemble des acteurs du secteur doit utilement pouvoir bénéficier de l'expertise du Centre et le solliciter pour la réalisation d'études ou la production de données. Ses missions pourraient être élargies et le Pôle pourrait utilement alimenter le programme de travail du Centre.

L'article 14 du projet de décret prévoit que le Président du Pôle Logement soit membre du Comité scientifique. Le Pôle demande que cette fonction soit occupée par son Président ou son Vice-Président ou son délégué. Il suggère également que le représentant du Pôle Logement fasse partie d'un Comité d'orientation à créer et puisse interpeller le Centre sur des avis spécifiques au CEHD.

Les habitations légères

En ce qui concerne la mise en location d'habitations légères, et ce surtout dans le cadre de la politique notamment de réinsertion des personnes sans-abris mais également de personnes relevant des catégories de revenus autorisées, le Pôle estime l'ouverture intéressante mais insiste sur le fait que tous les publics ne sont pas demandeurs ni prêts à vivre dans ce type de logement et qu'il importe de respecter le choix des personnes en la matière. La mise en location d'habitations légères à vocation sociale ne peut pas constituer une solution par défaut.

L'audition préalable

Vu l'importance des sanctions potentielles, il conviendrait toutefois de ne réserver cette procédure de délégation qu'aux sanctions mineures. En effet, s'il paraît acceptable que le DG se charge de l'audition dans le cadre d'une sanction potentielle de type rappel à l'ordre ou injonction de mettre fin aux faits non respectueux de la légalité, il est difficilement envisageable que celui-ci puisse à lui seul procéder à l'audition des parties pour une sanction financière, une mise sous contrôle de gestion, une mise sous plan de gestion ou un retrait d'agrément. Nous demandons dès lors que la gravité des sanctions soit prise en compte dans la procédure d'application de celles-ci et, partant, que le CA demeure compétent pour l'audition pouvant mener aux sanctions les plus conséquentes.

Si l'extension du pouvoir d'audition au DG de la SWL a vocation à s'aligner sur la pratique témoignant d'un manque de temps, pourquoi ne pas envisager la modification des délais imposés par le CWHD ? Il est dans l'intérêt des SLSP que les auditions se déroulent collégialement, garantissant ainsi les droits de chacune des parties dans l'instruction des faits analysés.
